

**TINJAUAN HUKUM CAMAT SELAKU PPAT
DALAM JUAL BELI TANAH HAK MILIK
DI KOTA PAGAR ALAM SUMATERA SELATAN**



TESIS

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Mencapai Derajat Sarjana S2
Magister Kenotariatan**

Oleh :

MARLI CAHYADI, SH.

NIM : B4B 000 158

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2003**

UPT-PUSTAK-UNDIP

347.016
CAH
t c

**TINJAUAN HUKUM CAMAT SELAKU PPAT
DALAM JUAL BELI TANAH MILIK
DI KOTA PAGAR ALAM SUMATERA SELATAN**

Oleh :

MARLI CAHYADI
NIM : B4B 000158

UPT-PUSTAK-UNDIP	
No. Daft:...	2151 / 11 m 16 / 14
Tgl.	8 Okt 103

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
pada tanggal 24 Maret 2003
dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima.

Menyetujui
Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Ketua Program Studi Magister
Kenotariatan Universitas Diponegoro

Prof. IGN. Sugangga, SH

Prof. IGN. Sugangga, SH

RIWAYAT HIDUP

A. Identitas Diri

N a m a : MARLI CAHYADI, SH.
Tempat/Tanggal Lahir : Pagar Alam , 5 Maret 1973
A g a m a : Islam
Pekerjaan : Swasta
Kewarganegaraan : Indonesia
Alamat : - Jln. Kapten Sanaf No. 1 Pagar Alam,
Sumatera Selatan . Telp. (0730) 621877

B. Riwayat Pendidikan

1. SD Negeri 1 Jarai Tahun 1984 Berijasah.
2. SMP Negeri 1 Jarai Tahun 1987 Berijasah.
3. SMA Negeri 3 Palembang Tahun 1991 Berijasah.
4. Universitas Muhammadiyah Palembang Fakultas Hukum Tahun 1991 sampai 1996 Berijasah.
5. Universitas Diponegoro (UNDIP) Semarang Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Angkatan Tahun 2000.

TIM PENGUJI

Prof. IGN. SUGANGGA

R. SUHARTO, SH. MHum.

H. CHULAEMI, SH.

Hj. ENDANG SRI SANTI, SH. MH.

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh keserjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan di Lembaga Pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penelitian maupun yang belum / tidak diterbitkan sumbernya dijelaskan di dalam tulisan daftar pustaka.

Semarang, 24 Maret 2003

(MARLI CAHYADI, SH)

MOTTO

“Hendaklah kau ajak orang ke jalan Allah
dengan “Hikmah” (bijaksana) dengan
peringatan yang ramah tamah, dan bertukar
fikiranlah dengan mereka, dengan cara yang
sebaik-baiknya.
(AN-Nahl : 125)

PERSEMBAHAN

Kupersembahkan karya ini untuk :

- ☺ Ayahanda H. Mawardi Hamid, Bc Hk
- ☺ Ibunda Hj. Siti Aisyah
- ☺ Saudaraku :
 1. Lies Yulianti, SE. beserta Suaminya
 2. Yessi Martareni, Spd. beserta Suaminya
 3. Eri Martin beserta Istrinya
 4. Rahmi Hidayati, Sp

ABSTRACT

Marli Cahyadi, Post Graduate of Program, Master degree of Notary Diponegoro University, Semarang, Thesis.

After Agrarian principal ordinance (Ordinance No. 5 / 1960) has come into effect, there is basic change in Indonesia Agrarian Ordinance, especially in the law in land affairs.

To give law assurance warranty in land affairs, it needs available written Law support, which is complete, clear and done consistently and implementation of according to Government regulation No. 24 / 1997, therefore government issued Government Regulation No. 37 / 1998 about PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Government Regulation No. 37 / 1998 Paragraph 5 article (3) explains the importance function of land registration for people, so in the region where there is not any PPAT, sub district head needs to be pointed as temporary official, even more if there is any village which location is far a way from PPAT in regency/municipality, head village also can be temporary PPAT.

As PPAT sub district head obviously has his own responsibility, especially in the changing process of right of ownership of land, that responsibility is clearly contradictionary with his authority as PPAT, so it's important to be evaluated further for completing law's role and responsibility of sub district head or PPAT.

The thing mentioned above is assumed as urgent, because of so many law conflicts in land affairs that happen in actual practice which need an instant solution, such as the problem to locate juridical aspect against land trade by official non PPAT.

To uphold the assurance law, it also needs to be based on law awareness aspect by involved individuals, based on the instruction of government regulation no. 24, 1997. The Act which issued by sub district head as PPAT has similar power with places, far away from sub district/PPAT reach, law awareness need to be formed among other things by Catur Tertib Pertahanan (The Four Order Land Affairs) program which is the responsibility of sub district head as PPAT through some illuminations.

ABSTRAK

Setelah diberlakukannya Undang-undang Pokok Agraria (Undang-undang No. 5 Tahun 1960) terjadi perubahan yang mendasar pada Hukum Agraria Indonesia, terutama pada hukum di bidang pertanahan.

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap jelas serta dilaksanakan secara konsisten dan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif sesuai dengan tujuan dari Pendaftaran Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Pasal 5 ayat (3) menegaskan fungsi pentingnya pendaftaran tanah bagi masyarakat maka di wilayah yang belum terdapat PPAT Camat perlu ditunjuk sebagai pejabat sementara, bahkan jika ada desa yang jauh sekali letaknya dan jauh dari PPAT yang terdapat di Kabupaten/Kotamadya dapat ditunjuk Kepala Desa sebagai PPAT sementara.

Sebagai PPAT seorang Camat jelas memiliki tanggung jawab tersendiri khususnya dalam proses peralihan hak milik atas tanah, tanggung jawab tersebut jelas bersinggungan dengan batas wewenangnya sebagai PPAT, sehingga penting untuk dikaji lebih dalam guna penyempurnaan peran dan tanggung jawab hukum dari Camat selaku PPAT.

Hal tersebut di atas dianggap *urgent*, karena begitu banyak konflik hukum di bidang pertanahan yang terjadi dilapangan yang memerlukan penyelesaian seketika, antara lain adalah persoalan meletakkan aspek yuridis terhadap jual beli tanah yang dilakukan oleh Pejabat yang bukan PPAT.

Guna penegakan kepastian hukum perlu juga dilandasi dengan aspek kesadaran hukum oleh individu-individu yang terlibat, berdasarkan amanat dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Akta yang dikeluarkan Camat selaku PPAT berkekuatan sama dengan akta authentic menyebabkan jual beli tanah dengan akta Camat selaku PPAT adalah sah, pada tingkat yang lebih bawah khususnya pada masyarakat pelosok yang jauh dari jangkauan Camat/PPAT kesadaran hukum perlu dibentuk antara lain dengan program Catur Tertib Pertanahan yang merupakan tanggung jawab Camat selaku PPAT melalui berbagai penyuluhan-penyuluhan.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

Puji dan Syukur Penulis panjatkan Kehadirat Allah SWT, karena atas berkah dan rahmat-Nya, maka penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini tepat pada waktunya yang berjudul **“Tinjauan Hukum Camat selaku PPAT dalam Jual Beli Tanah Hak Milik di Kota Pagar Alam”**.

Penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis menyadari bahwa apa yang telah Penulis susun dalam tesis ini masih sangat sederhana dan jauh dari sempurna baik di dalam penyajian maupun pembahasannya, oleh karena itu penulis dengan lapang dada bersedia menerima kritik dan saran guna perbaikan kearah yang lebih baik.

Penulis sangat menyadari bahwa tesis ini juga dapat terselesaikan hanya dengan bantuan yang sangat berarti dari berbagai pihak. Untuk itu, maka Penulis menyampaikan rasa hormat, penghargaan dan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada Prof. IGN Sugangga, SH sebagai Pembimbing, yang telah memberikan pengarahan, masukan-masukan dan kritik yang membangun selama proses penulisan tesis ini.

Rasa terima kasih juga penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang mendukung proses penyelesaian studi dan penelitian ini, antara lain kepada :

1. Prof. Ir. Eko Budiharjo, MSC., selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Prof. Dr. dr. Suharjo Hadisaputro, selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.

3. Prof. IGN Sugangga, SH., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak H. Achmad Busro, SH, MHum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
5. Bapak R. Suharto, SH, MHum., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
6. Ibu Budi Gutami, SH., MH., selaku Dosen Wali pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
7. Para Guru Besar dan Staf Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang secara Profesional memberikan ilmu selama Penulis mengikuti perkuliahan.
8. Para Staf Tata Usaha Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, Ibu Sri Kustantini, SSos., Mas Sumarlan, SH., Mas Sumanto, Mas Noto Susanto, Mas Suwondo B. Busono, Mbak Eny Pujowati, Mas Dudut Margono, Mas Mashudi, Mas Shu Seri, Mas Gugus.
9. Special buat rekan-rekan yang tercinta Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang selalu memberikan semangat dengan tulus baik dalam kuliah maupun dalam penulisan tesis ini :

Ayu Adi *Andrian*Ariani*Arofiq*Ari*Bambang*BudiW*Budiono*Charles*Chandra*
 Debby*Dewi*Dian*Dodik*Desy*Endarto*Eksi*Erna*Evi*Faisal*Feni*Fery*Fahri*Fitri*
 Imah*Indah*Irma*Jito*Joko*Kuntadi*Koes*Libertus*Lilis*Dama*Maryam*Mitro*Made
 Maya Muhajirin *Nancy* Nur *Nurhadi*Priyo*Ryan*Rita*Ririn*Rochim*Sandi*Sari*
 Siswandi* Sonar *Sugeng* Surya *Toni*Wahyu*Wisnu*Wika*Willy*Zaenal*Zainuddin*
 Samad* Achmad *Agus* Adi *Fathur*Alex*Palupi*Rio*Fendri*Betty*Darmawan*Dian*

Dyah* Eka *Elita* Anton *Nita* Eva *Fhanda* Fathur *Guntur*Nita*Hery*WayanD*
 Wayan S* Yasa *Ngurah*Dugi*Jafar*Julia*Krisnadi*Lalu*Lian*Diana*MayaS*MayaY*
 Meilia* Melly *Nirwana* Heru *Venty* Nyoman *Oemi*Danang*Royen*Roro*Salma*
 Suwarno* Siti *Soedijono*SriHan*SriHar*Subur*Sugiarto*Sulis*Sunu*Yatno*Syarifah*
 Tjitra*Tri*Yetty*Ageng*Yus*Zaenab*Akyar*Agus*Norman*Kasianto*Ari*Christopher*
 Deddi* Dian *Diana*Ekoyanto*Emy*Endah*Handy*Henny*Ambar*Made.D*Eka*Gede*
 Wayan* Dharma *IdaA* IdaK *Imron*Iskandar*Jefri*Joko*Agung*Lia*Lina*MadeA*
 Mirda*Subuh*Sinaga*Mutriyanti*Nuke*Nur*Puji*Pur*Rika*Iwan*Ricko*Ronie*Saharjo
 Saipul Ardi *Shanti* Wid *Wandy* Titin *Bima* Wahyu *Reny*Wira*Yenny*Yulita*
 Yuniartha*Abdi*Rajab*Agung*Ahmad*Akti*Ali*Anesta*Desi*Dewi*Arini*Dwi*Endah*
 Erning*Evo*Fauzi*Febri*Fikri*Fuzi*Gun*Tini*Rul*Hariyo*Hendrik*Bagus*Jenny*Hadi
 Hanim Lili *Liza* Made S *Marinus*Mishak*Nana*Fauzan*Dion*Diman*Okta*Paul*
 Riana* Ricka *Ridwan*Satrini*Deddy*Siswoyo*Sitti*Soeparno*Lilis*Midi*Tardi*Titin*
 Nana*Tri*Viktor*Sari*Wati*Yulendra*Agus*Sri*Sulistiyani*Siti*Anto*Ambar*Andana*
 Bambang N* Bambang S *Brahmo* Dalmsius *Deni S* Deni Y *Didik* Dorry *Juli*
 Eko*Elvi*Emy* Hamzan *Hany* Nyoman *Ika*Indah*Herman*Santi Dewi*Iwan*Jaya*
 Jefri* John *Kojali* Kardinal *Gede* Putu *Lukito*Marius*Maria C*Maria S*Mergy*
 Monique* Muchammad *Mursidi*Henalto*Novana*Poppy*Ike*Resmiyati*Retno*Riana*
 Roberto* Arumdati *Rudianto*Ruspani*Martha*Santoso*Sanusi*Sri. H*Sri. M*Adnan*
 Tamsil*Teguh*Parlindungan*Winarsih*Wihartono*Yohanis*

Terima kasih juga kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu
 yang telah banyak membantu Penulis dalam melakukan penelitian ini sejak awal sampai
 terselesainya tesis ini.

Terima kasih dari lubuk hati yang paling dalam kepada Ayahanda H. Mawardi Hamid dan Ibunda Hj. Siti Aisyah serta kakak dan adik-adikku Lies Yuliarti, SE., Yessi Martareni, SPd., Rahmi Hidayati, SP., Eri Martin, atas doa dan nasehat serta bantuan yang diberikan kepada penulis selama mengikuti pendidikan.

Penulis hanya dapat mendoakan semoga Allah SWT Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang yang akan membalas semua kebaikan-kebaikan Bapak, Ibu dan Saudara-saudara Sekalian.

Penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca, agama, nusa dan bangsa.

وَالسَّلَامُ عَلَيْكُمْ وَرَحْمَةُ اللَّهِ وَبَرَكَاتُهُ

Semarang, 24 Maret 2003

MARLI CAHYADI, SH.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
RIWAYAT HIDUP	iii
TIM PENGUJI	iv
PERNYATAAN	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN	vii
ABSTRACT	viii
ABSTRAK	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	5
1.3. Tujuan Penelitian	5
1.4. Kegunaan Penelitian	5
1.5. Kerangka Konsepsional	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah	13
2.1.1. Pejabat Pembuat Akta Tanah	13
2.1.2. Dasar Hukum PPAT	15
2.1.3. Syarat-syarat Untuk Dapat Diangkat Menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah	15
2.2. Camat Selaku Kepala Wilayah	16
2.2.1. Kedudukan	17
2.2.2. Tugas	17
2.2.3. Fungsi	17
2.3. Tugas, Wewenang, Hak dan Kewajiban Camat Selaku PPAT Sementara	38
2.3.1. Pengertian Camat Sebagai PPAT Sementara	38
2.3.2. Dasar Hukum Camat Selaku PPAT Sementara	41
2.3.3. Tugas dan Wewenang Camat Selaku PPAT Sementara	42
2.3.4. Hak Camat Selaku PPAT Sementara	45
2.3.5. Kewajiban Camat Selaku PPAT Sementara	46
2.3.6. Pengangkatan dan Pemberhentian Camat Selaku PPAT	48
2.3.7. Wilayah Kerja Camat Selaku PPAT	50

2.4. Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah Hak Milik	50
2.4.1. Pengertian Hak Milik	50
2.4.2. Subjek Hak Milik	52
2.4.3. Terjadinya Hak Milik	56
2.4.4. Ciri-ciri Hak Milik	58
2.4.5. Hapusnya Hak Milik Menurut Pasal 27 UUPA	59
2.4.6. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah	59
2.4.7. Pengertian Jual Beli Tanah Menurut UUPA	74
2.4.8. Proses Pelaksanaan Jual Beli Tanah Hak Milik	77
 BAB III METODE PENELITIAN	
3.1. Metode Pendekatan	81
3.2. Spesifikasi Penelitian	82
3.3. Metode Penentuan Sampel	83
3.4. Teknik Pengumpulan Data	84
3.5. Metode Analisa Data	85
 BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
4.1. Hasil Penelitian	87
4.1.1. Gambaran Umum Wilayah Penelitian	87
4.1.2. Tanggungjawab Camat Selaku PPAT Sementara Dalam Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah di Kota Pagar Alam	89
4.1.2.1. Kedudukan Camat Selaku PPAT Sementara	89
4.1.2.2. Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah di Hadapan Camat Selaku PPAT Sementara	90
4.1.2.3. Tahap Persiapan dan Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik	92
4.1.3. Upaya Hukum Camat Selaku PPAT Dalam Menanggulangi Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Secara di Bawah Tangan	100
4.2. Pembahasan	105
4.2.1. Tanggungjawab Camat Selaku PPAT Sementara Dalam Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah di Kota Pagar Alam	105
4.2.1.1. Kedudukan Camat Selaku PPAT Sementara	105
4.2.1.2. Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah di Hadapan Camat Selaku PPAT Sementara	108
4.2.2. Upaya Hukum Camat Selaku PPAT Dalam Menanggulangi Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Secara di Bawah Tangan	112
 BAB V PENUTUP	
5.1. Kesimpulan	113
 DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Sebelum berlakunya UUPA berlakunya bersamaan berbagai perangkat hukum Agraria. Ada yang bersumber pada hukum adat, yang berkonsepsi komunalistik religius, ada yang bersumber pada hukum perdata barat yang individualistic – liberal dan ada pula yang berasal dari berbagai bekas pemerintahan Swapraja, yang umumnya berkonsepsi feodal. Hukum agraria yang merupakan bagian dari hukum administrasi negara, hampir seluruhnya terdiri dari peraturan-peraturan perundangan-undangan yang memberikan landasan hukum bagi bagi pemerintahan jajahan dalam melaksanakan politik Agrariannya yang dituangkan dalam Agrarische Wet 1870.¹

Setelah diberlakukan Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pada tanggal 24 September 1960 terjadi perubahan mendasar pada hukum agraria Indonesia, terutama pada hukum di bidang pertanahan, karena baik mengenai struktur perangkat hukumnya, mengenai konsepsi yang mendasarinya, maupun isinya, yang dinyatakan dalam bagian “berpendapat” UUPA harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman.² Tujuan dari Undang-Undang Pokok Agraria adalah :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur.

1. Boedi Harsono, “*Hukum Agraria Indonesia*”, Jakarta 1999, hal. 1.

2. *Ibid*, hal. 1.

2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruhnya.³

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang hukum pertanahan memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten, dan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif⁴ sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta tanah yang isinya :

1. Untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memerintahkan kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah;
2. Bahwa dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah ditetapkan jabatan pejabat pembuat akta tanah yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran;
3. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah perlu mengatur jabatan pejabat pembuat akta tanah dengan suatu peraturan pemerintah.⁵

3. Boedi Harsono, "*Hukum Agraria Indonesia*" Jakarta, 2000, hal. 29.

4. Boedi Harsono, *Op.cit*, hal. 69.

5. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Adapun tujuan dari pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal (3) adalah :

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar segera dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan mengingat perlunya kepastian hukum yang pasti digunakan dan mengingat besarnya peranan hak atas tanah dengan semakin meningkatnya harga tanah dari dahulu hingga sekarang sampai nantinya, dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 beserta peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah perlu ditingkatkan lebih sempurna dan diatur sendiri. Oleh karena itu peralihan hak atas tanah tidak lagi dilakukan di hadapan yang bukan PPAT, kepala desa, kepala adat, ataupun kepala suku, secara di bawah tangan, tetapi harus di hadapan PPAT.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 5 ayat (3) huruf a; karena fungsinya di bidang pendaftaran tanah yang penting bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah negara. Oleh karena itu di wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, Camat perlu ditunjuk sebagai pejabat sementara, malahan jika ada satu desa yang jauh sekali letaknya dan jauh dari PPAT yang terdapat di Kabupaten / Kotamadya dapat ditunjuk Kepala desa

sebagai PPAT sementara dengan ketentuan ini maka Camat tidak otomatis diangkat sebagai PPAT sementara (dapat terbukti dari surat pengangkatannya dan telah di sumpah sebagai PPAT) kalau camatnya berganti maka Camat pengganti juga tidak otomatis sebagai PPAT sementara Sedangkan PPAT khusus ini bertugas untuk melaksanakan perbuatan hukum atas HGU, terutama dalam hal mutasi.

Catatan : pengikatan hak tanggungan atas HGU tetap dilakukan dihadapan PPAT kabupaten / kotamadya bersangkutan. Juga dapat dilakukan PPAT khusus ini perbuatan hukum atas bidang tanah hak atas satuan rumah susun, yang dilakukan oleh kepala kantor pertanahan. Disamping itu kita kenal juga PPAT khusus yang disebut PPAIW untuk membuat akta ikrar wakaf.⁶ Dalam hal ketentuan tentang kewajiban pembuatan akta peralihan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang :

1. Bahwa peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan yang memerlukan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan;
2. Bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria di tugaskan pada pemerintah, merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang di maksudkan;
3. Bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah di pandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan Disini jelas bahwa peranan atau tanggung jawab hukum PPAT sangat penting, hal tersebut diatur dalam UUPA serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

⁶. A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung, 1999, hal. 186.

Oleh karena itu hal-hal yang telah di kemukakan tersebut diatas merupakam suatu dorongan untuk mengetahui dan mengerti tentang masalah-masalah yang ada hubungan dengan peranan atau tanggung jawab camat selaku PPAT dalam jual beli tanah hak milik.

1.2. Rumusan Masalah

Di dalam perumusan masalah mengenai tanggung jawab camat selaku PPAT dalam jual beli tanah hak milik, dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana tanggung jawab camat selaku PPAT dalam proses peralihan hak milik atas tanah ?
2. Bagaimana peranan camat di dalam menanggulangi terjadinya jual beli tanah yang di lakukan oleh pejabat yang bukan PPAT ?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana tanggung jawab camat dalam membuat akta.
2. Untuk mengetahui bagaimana peranan camat didalam menanggulangi terjadinya jual beli tanah yang dilakukan oleh pejabat yang bukan PPAT.
3. Untuk mengetahui bagaimana proses peralihan hak milik tanah.

1.4. Kegunaan Penelitian

Kegunaan hasil dari penelitian ini diharapkan kiranya menambah pengetahuan dibidang pertanahan dan sebagai referensi tambahan mata kuliah Hukum Agraria pada Megister KenotariAtan Universitas Diponegoro.

1.5. Kerangka Konsepsional

Dalam melaksanakan tugas-tugas dalam bidang keagrariaan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, disini terlihat pentingnya peranan atau tanggung jawab hukum pejabat pembuat akta tanah.

Sehingga saat ini yang dapat diangkat untuk menjadi PPAT adalah :

1. Berkewarganegaraan Indonesia;
2. Berusia sekurang-kurangnya 30 tahun;
3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat;
4. Belum pernah di hukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
5. Sehat jasmani dan rohani;
6. Lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang di selenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;
7. Lulus ujian yang di selenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah :
 - a. Melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu;

b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :

- Jual beli;
- Tukar-menukar;
- Hibah;
- Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
- Pembagian hak bersama;
- Pemberian hak guna bangunan / hak pakai atas tanah hak milik;
- Pemberian hak tanggungan;
- Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.

Yang dimaksud dengan tanggung jawab hukum camat adalah suatu peranan atau tanggung jawab camat mengambil alih tugas PPAT berdasarkan peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sehubungan dengan wewenang daripada PPAT dalam membuat akta autentik dalam setiap perjanjian yang bermaksud diantaranya dengan jual beli tanah yang mengakibatkan memindahkan hak atas tanah atau memberikan sesuatu hak baru atas tanah. Hakikat jual beli adalah memindahkan hak atas tanah, Pasal 26 UUPA ayat (1) dan (2) mengenai jual beli tidak diatur dalam pasal tersebut hanya dikemukakan istilah jual beli, oleh karena itu tidak diatur oleh jual beli, maka hal itu harus didasarkan pada hukum adat, pelaksanaannya di atur oleh Peraturan Pemerintah yaitu Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Pasal 26 UUPA ayat 1 dan 2).

Selanjutnya di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 yang berbunyi :

1. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat di daftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
2. Dalam keadaan tertentu sebagaimana ditentukan oleh Menteri, kepala kantor pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang di buktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Dari penjelasan pasal-pasal ayat (2) :

Pengecualian terhadap ketentuan pada ayat (1) perlu di berikan dalam keadaan tertentu yaitu untuk daerah-daerah yang terpencil belum di tunjuk PPAT sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2), untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah. Di dalam pasal ini telah tercantum mengenai jual beli yang dapat diartikan pemindahan hak atas tanah yaitu untuk mengalihkan suatu hak tanah yaitu untuk mengalihkan suatu hak atas tanah kepada pihak lain, jadi apabila kita telah Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Tahun 1997, maka dinyatakan bahwa bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas, dan itu saja yang merupakan obyek dari pendaftaran tanah di Indonesia.⁷

⁷. *Op.cit.* hal. 20 AP PARLIND.

Jadi kalau mengingat Pasal 4 ayat UUPA, maka yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya, dengan pembatasan Pasal 4, yaitu sekedar di perlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan yang lebih tinggi.

Sedalam berapa tubuh bumi dan setinggi berapa ruang yang bersangkutan boleh di gunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana telah di tegaskan bahwa pengertian “tanah” juga meliputi juga permukaan bumi yang berada di bawah air, termasuk air laut.⁸

Sedangkan menurut kamus bahasa Indonesia tanah adalah :

1. Permukaan bumi di suatu tempat
2. Keadaan bumi di suatu tempat
3. Permukaan bumi yang diberi batas
4. Batasan-batasan dari bumi, bumi sebagai bagian dari sesuatu (pasir, coral, napal, dan sebagainya)⁹

Seperti kita ketahui, setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, dalam Pasal 19 dinyatakan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus di buktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di

⁸. Boedi Harsono.

⁹. Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Kedua, Cetakan Ketiga, Jakarta, Balai Pustaka, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1994, hal 60.

hadapan pejabat yang di tunjuk oleh menteri (PPAT). Persoalan yang timbul dengan adanya ketentuan tersebut, apakah jual beli tanah yang tidak dilakukan di depan PPAT, misalnya hanya di depan kepala desa, sah atau tidak dalam arti mengakibatkan beralihnya hak atas tanah kepada pembeli ? Dalam hal ini di temui pendapat yang berbeda :

1. Ada yang berpendapat bahwa Pasal 19 yang mengharuskan jual beli tanah di buktikan dengan akta PPAT itu pada hakikatnya juga memuat keharusan bahwa jual beli itu dilakukan di hadapan pejabat tersebut. Atas dasar pertimbangan itu maka perbuatan yang tidak dilakukan di depan PPAT bukan jual beli yang mengakibatkan beralihnya atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli. Dalam hubungan ini, Pasal 43 yang berfungsi sebagai sanksi dari ketentuan Pasal 19 harus dianggap sebagai petunjuk bahwa ketentuan merupakan peraturan yang diadakan demi ketertiban umum yang kalau dilanggar membawa akibat bahwa perbuatan yang dilakukan akan menimbulkan akibat hukum yang tidak dikehendaki oleh pihak-pihak yang bersangkutan, tegasnya tidak akan melahirkan jual beli. Paling jauh baru menimbulkan perjanjian jual beli yang perlu diikuti jual beli yang sebenarnya dimana harus dilakukan dihadapan PPAT.
2. Pihak lain berpendapat bahwa Pasal 19 itu di adakan dalam rangka peralihan hak atas tanah yang bertujuan memberikan alat pembuktian yang kuat kepada pembeli untuk dapat mendaftar atau mencatat peralihan sesuatu hak atas tanah, dimana syarat untuk pendaftarannya harus ada bukti jual belinya. Menurut Pasal 19 bukti itu harus berupa akta yang dibuat oleh PPAT. Dengan sendirinya PPAT hanya akan membuat akta jual beli yang dilakukan dihadapannya. Tetapi biarpun

demikian, hal itu tidak berarti bahwa jika tidak dilakukan di hadapan PPAT suatu jual beli tanah yang memenuhi syarat materiil (baik mengenai penjual, pembeli, maupun tanahnya menjadi tidak sah), artinya bukan merupakan suatu perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada pihak yang telah membayarnya harganya. Pasal 19 tidak menentukan demikian, dan andaikata demikian masih pula diragukan apakah akan mempunyai kekuatan hukum karena hal itu harus diatur dalam undang-undang. Pasal 43 dan 44 tidak menentukan bahwa jika terjadi pelanggaran yang di maksudkan, jual beli menjadi tidak sah. Pasal-pasal tersebut di adakan dengan tujuan agar para pihak menolak melakukan perbuatan itu, dengan harapan jual beli (peralihan hak atas tanah) dilakukan di hadapan PPAT.¹⁰ Kata milik dalam Pasal 20 ayat (1) dan (2) UUPA dijelaskan bahwa ayat (1), hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6, selanjutnya ayat (2), hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.¹¹

Berdasarkan kenyataan tersebut maka tanah bagi kehidupan manusia tidak hanya mempunyai nilai ekonomis dan kesejahteraan semata, sebagaimana anggapan sementara orang, akan tetapi juga masalah social, politik, cultural, psikologis bahkan juga mendukung aspek-aspek HANKAMNAS.¹²

¹⁰. J. Kartini Soejendro, *"Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik"*, Kanisius 2001, hal. 72 di kutip dari Achmad Chulaemi, *"Hukum Agraria : Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya"*, BP Undip Semarang, 1994, hal. 120.

¹¹. Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 Pasal 20 ayat (1) dan (2).

¹². Abdurahman, *Masalah Pencabutan Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah*, Bandung Citra Aditya Bakti, 1991, hal. 7.

Arti keseluruhan dari kedua ayat dalam Pasal 20 UUPA tersebut diatas, disebutkan bahwa sifat-sifat dari pada hak milik adalah yang membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak yang “terkuat” dan “terpenuhi” yang dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia, dan oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu adalah hak yang “mutlak”, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat”. Sebagai hak eigendom menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat yang demikian akan bertentangan dengan hukum adat dan fungsi social dari tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat” dan “terpenuhi”, itu bermaksud untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya, untuk menunjukan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang “ter” (artinya : paling) kuat dan terpenuhi. Sehubungan hal di atas penulis ingin mengetahui bagaimana tanggung jawab camat selaku PPAT dalam menangani jual beli tanah hak milik dan permasalahannya juga jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

2.1.1. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.¹³

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 1 ayat (1) menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Lebih lanjut dalam ayat (5) disebutkan bahwa yang dimaksud dengan Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan juga terdapat ketentuan mengenai kedudukan dan tugas PPAT serta pelaksanaannya, Pasal 1 ayat (4) Undang-undang tersebut

¹³. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, Edisi Revisi, 1999, hal. 469.

untuk pertama kali PPAT ditegaskan statusnya sebagai pejabat umum yang diberikan wewenang membuat akta-akta tanah tertentu. Dinyatakan dalam penjelasan umum angka 7 Undang-undang tersebut, bahwa akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.¹⁴ Dengan dinyatakannya PPAT sebagai Pejabat Umum, mengandung konsekuensi akta-akta yang dibuatnya adalah akta otentik, yaitu apabila terjadi suatu masalah atas akta PPAT tersebut pengadilan tidak perlu memeriksa kebenaran isi dari akta tanah tersebut, atau tanggal ditandatanganinya dan demikian pula keabsahan dari tanda tangan dari pihak-pihak, asal saja tidak dapat dibuktikan adanya pemalsuan, penipuan, maupun lain-lain kemungkinan akta tanah tersebut dapat dinyatakan batal ataupun harus dinyatakan batal.¹⁵

Akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam penjelasan umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

PPAT sebagaimana diatur dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 dapat dibedakan menjadi :

1. Notaris yang juga menjabat PPAT.
2. PPAT sementara.
3. Adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
4. PPAT khusus.

¹⁴. Ibid, hal. 170.

¹⁵. A.A. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hal. 175.

5. Adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

2.1.2. Dasar Hukum PPAT

Untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 telah memerintahkan kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah ditetapkan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diberikan kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran. Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 7 PP Nomor 24 1997 perlu mengatur Jabatan Pembuat Akta Tanah dengan suatu Peraturan Pemerintah maka ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pembuat Akta Tanah, sebagai peraturan pokok yang mengatur tentang jabatan PPAT di samping berbagai peraturan perundangan-undangan lain yang terkait dengan jabatan PPAT.

2.1.3. Syarat-syarat untuk dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. menurut Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah sebagai berikut :

1. Berkewarganegaraan Indonesia;
2. Berusia sekurang-kurangnya 30 tahun;

3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat;
4. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
5. Sehat jasmani dan rohani;
6. Lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;
7. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.

2.2. Camat Selaku Kepala Wilayah

Kedudukan pemerintahan wilayah kecamatan dalam sistem pemerintahan Republik Indonesia merupakan perangkat tingkat terbawah dari pelaksanaan asas dekosentrasi. Pemerintahan Wilayah Kecamatan merupakan ujung tombak bagi pelaksanaan tugas pemerintah di daerah.¹⁶ Camat sebagai salah satu aparat pemerintahan di daerah mempunyai fungsi, tugas dan tanggung jawab untuk mendukung pelaksanaan otonomi daerah, karena kemampuan aparatur daerah akan sangat menentukan apakah suatu daerah mampu menyelenggarakan urusan rumah tangganya atau tidak. Sesuai dengan ketentuan Pasal 66 Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 yang terkait dengan Kecamatan yaitu :

1. Kecamatan merupakan perangkat Daerah Kabupaten dan Daerah Kota yang dipimpin oleh Kepala Kecamatan.

¹⁶. Andi Mustari Pide, *Otonomi Daerah dan Kepala Daerah Memasuki Abad XXI*, Gaya Media Pratama, Jakarta, 1999, hal. 47.

2. Kepala Kecamatan disebut Camat.
3. Camat diangkat oleh Bupati atau Walikota atas usul Sekretaris Daerah Kabupaten atau Kota dari Pegawai Negeri Sipil yang memenuhi syarat.
4. Camat menerima pelimpahan sebagian wewenang pemerintahan dari Bupati atau Walikota.
5. Camat bertanggungjawab kepada Bupati atau Walikota.
6. Pembentukan Kecamatan ditetapkan dengan peraturan pemerintah.

Camat sebagai kepala wilayah kecamatan mempunyai kedudukan, fungsi dan tugas sebagai berikut :

2.2.1. Kedudukan

Camat adalah Kepala Pemerintahan Kecamatan yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Bupati atau Walikota.

2.2.2. Tugas

Camat mempunyai tugas memimpin penyelenggaraan pemerintah, pembangunan dan pembinaan kehidupan kemasyarakatan dalam wilayah kecamatan.

2.2.3. Fungsi

1. Penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan umum dan pembinaan keagrariaan dan pembinaan politik dalam negeri.
2. Pembinaan pemerintahan desa/kelurahan.
3. Pembinaan ketentraman dan ketertiban wilayah.
4. Pembinaan pembangunan yang meliputi pembinaan perekonomian, produksi dan distribusi serta pembinaan sosial.
5. Penyusunan program, pembinaan administrasi, ketatausahaan dan rumah tangga.

Tugas dan fungsi Camat pada Organisasi Pemerintah pola maksimal adalah sama dengan kedudukan, tugas dan fungsi Camat pada Organisasi Pemerintah Pola Minimal.

Uraian wewenang, tugas dan fungsinya berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 82 Tahun 1984 tentang Pola Organisasi Pemerintah Wilayah Kecamatan adalah sebagai berikut :

1. Bidang Pemerintahan

- a. Camat sebagai Kepala Wilayah Kecamatan adalah Wakil Pemerintah Pusat (Presiden) di wilayahnya, dengan berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974, dengan catatan Camat bukan Kepala Kantor Departemen Dalam Negeri di Kecamatan.
- b. Dalam rangka pelaksanaan tugasnya Camat wajib bertempat tinggal di Ibukota Kecamatan yang bersangkutan.
- c. Dalam hal Camat meninggalkan wilayahnya di luar dinas diwajibkan untuk mendapat izin Bupati atau pejabat yang ditunjuk dengan sepengetahuan Pembantu Bupati di wilayahnya.
- d. Camat sebagai wakil Pemerintah Pusat adalah penguasa tunggal di bidang pemerintahan di daerah yang berkewajiban :
 - 1). Memimpin penyelenggaraan Pemerintahan Kecamatan.
 - 2). Mengkoordinasi kegiatan-kegiatan antar Instansi Vertikal dan Dinas yang ada di wilayahnya.
 - 3). Membina kehidupan masyarakat.
 - 4). Meningkatkan kesejahteraan rakyat, dengan memperhatikan unsur perlindungan bimbingan, pembinaan dan pelayanan kepada masyarakat.

- 5). Camat atas nama Bupati/Walikota/Kepala Daerah Tingkat II menandatangani Kartu Tanda Penduduk dan Surat Keterangan Pindah bagi Warga Negara Indonesia antar Propinsi Daerah Tingkat I dan antar Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II. (Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 8 Tahun 1977 dan Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor Pem. 19/2.26).
- 6). Mengawasi, membimbing dan membina Pemerintah Desa dan wilayahnya antara lain :
 - a). Camat berkewajiban memberi pertimbangan kepada Bupati Kepala Daerah dalam pengangkatan Sekretaris Desa setelah mendengar pertimbangan dari Lembaga Musyawarah Desa (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1979).
 - b). Camat atas nama Bupati/Walikota/Kepala Daerah mengangkat dan memberhentikan Kepala Urusan Sekretariat Desa (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1979).
 - c). Camat atas nama Bupati/Walikota/Kepala Daerah mengangkat dan memberhentikan Kepala Dusun (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1979).
 - d). Paling sedikit dalam tiga bulan memeriksa kas dan administrasi desa karena seorang Camat bertanggung jawab atas pengelolaan keuangan yang baik, ia harus bertanggung jawab mengganti rugi karena kelalaiannya dalam pengawasan sehingga terjadi penggelapan. (ICW Pasal 74).
 - e). Camat wajib menyelenggarakan rapat mingguan minimal dua kali dalam satu bulan.

- f). Camat mengadakan pengawasan dalam rapat penentuan Anggaran Penerimaan dan Pengeluaran Keuangan Desa (APPKD).
- g). Camat wajib memberikan bimbingan teknis dalam penyusunan rancangan APPKD dan penyelenggaraan rapat APPKD.
- h). Camat wajib memberikan bimbingan teknis dalam penyusunan rancangan keterangan pertanggung jawaban Kepala Desa.
- i). Camat wajib menguasai kriteria Tipologi Desa serta mengetahui dan memonitor perkembangan Tipologi Desa di wilayahnya.
- j). Camat wajib memikirkan dan mempersiapkan kemungkinan-kemungkinan pemekaran/pemecahan desa-desa di wilayahnya.
- k). Camat wajib memperhatikan keadaan perangkat desa khususnya untuk desa-desa yang dipertimbangkan perlu mendapat tunjangan kemerosotan, serta mengawasi penyerahannya.
- l). Camat wajib ikut mengawasi pemanfaatan dan kelestarian kekayaan desa serta memikirkan pengembangannya.
- m). Camat berkewajiban menyelesaikan perselisihan-perselisihan yang diajukan oleh Kepala Desa sebagai Hakim perdamaian desa.

- n). Camat wajib ikut serta membina dan mengembangkan Lemaga Musyawarah Desa (LMD) dan Lembaga Desa (LBD) di wilayahnya.
- 7). Perpajakan dan Pendapatan Daerah.
 - 8). Camat wajib memikirkan kemungkinan-kemungkinan untuk pengembangan pemekaran wilayahnya dalam rangka mewujudkan daya guna dan hasil guna Pemerintahan.
 - 9). Camat wajib membina dan mengembangkan Ibukota dalam rangka mewujudkan kehidupan kota yang tertib, aman dan teratur.
 - 10). Penerapan :
Camat berkewajiban memberi penerapan kepada masyarakat di wilayahnya, mengenai kebijaksanaan pemerintah.
 - 11). Camat turut serta dalam perencanaan dan penyelenggaraan kegiatan-kegiatan transmigrasi baik transmigrasi lokal maupun keluar Jawa.
 - 12). Camat sebagai penanggung jawab Program Keluarga Berencana di wilayahnya.
- e. Camat bertanggung jawab kepada Bupati/Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II/Walikota.
2. Bidang Keamanan dan Ketertiban Wilayah

Camat karena jabatannya menjadi prakarsa di wilayahnya yang berwenang untuk mengadakan penyelidikan dan pemeriksaan terhadap kejahatan dan pelanggaran. (HIR Stb. 2941 Nomor 44).

Camat adalah Komandan Satuan Polisi Pamong Praja di wilayahnya. Camat menjadi penanggung jawab Markas Wilayahnya Pertahanan Sipil Kecamatan, yang dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Mantri Polisi Pamong Praja selaku Kepala Markas Wilayah Pertahanan.

Camat wajib bekerjasama atas dasar hubungan fungsional dengan Komandan Sektor dan Komandan Rayon Militer untuk mewujudkan keamanan dan ketertiban wilayahnya.

Camat berkewajiban untuk mengamankan pelaksanaan Peraturan Daerah dan Peraturan Perundang-Undangan lainnya di wilayahnya.

Camat wajib melaksanakan usaha-usaha preventif dan represif apabila terjadi atau diperkirakan terjadi bencana alam.

Camat wajib mengamankan proyek-proyek dan tempat-tempat yang dianggap vital.

Peradilan :

- a. Camat berwenang mendamaikan, menyelesaikan perselisihan-perselisihan antar warga masyarakat setelah perselisihan-perselisihan tersebut tidak diserahkan ke Pengadilan (peradilan, perdamaian desa tingkat kedua).
- b. Keputusan Camat tidak mengikat (HIR Stb. 1941 No. 44 Psl. 14).

Camat wajib memberikan rekomendasi atas permohonan-permohonan izin keramaian di wilayahnya.

3. Bidang Politik

Dalam bidang politik Camat berkewajiban untuk :

- a. Melaksanakan usaha-usaha di bidang pembinaan ideologi negara.
- b. Melaksanakan usaha-usaha di bidang pembinaan politik dalam negara.

- c. Melaksanakan usaha-usaha di bidang pembinaan kesatuan bangsa antara lain menjaga tidak terjadinya eksklusifisme dari warga negara keturunan asing.
 - d. Membina keturunan hidup antara umat beragama, antara umat seagama, dan antar umat beragama dengan Pemerintah.
 - e. Bekerjasama dengan Komando Rayon Militer dari Komando Sektor Kepolisian dalam rangka pembinaan misalnya tahanan politik di wilayahnya.
 - f. Memperhatikan kekuatan-kekuatan sosial politik di wilayahnya.
 - g. Tanggapan terhadap aspirasi masyarakat yang berkembang di wilayahnya.
 - h. Mengadakan pengawasan dan penelitian atas kegiatan-kegiatan dari Organisasi yang menyangkut masalah orang asing.
 - i. Menjaga agar selalu tercipta ketahanan nasional guna membendung pengaruh negatif baik yang datang dari luar ataupun dari dalam.
 - j. Mempersiapkan bahan-bahan yang diperlukan dan melakukan kegiatan-kegiatan tentang segala sesuatu mengenai pemilihan umum sesuai dengan peraturan-peraturan perundangan yang berlaku.
4. Bidang Ekonomi
- a. Dalam urusan Pertanian Camat berkewajiban untuk :
 - 1). Membantu kampanye Pasca Usaha Tani dan Panca Krida Tani.
 - 2). Ikut membina penyelenggaraan P3LK/BPP.

- 3). Ikut aktif mengatasi serangan hama tanaman dan ikut membina SKPT.
 - 4). Sebagai Ketua Bimas Kecamatan wajib berusaha mendorong segala usaha untuk meningkatkan intensifikasi pertanian tanaman pangan dan memelihara administrasinya.
 - 5). Membantu secara aktif usaha-usaha di bidang pengairan, baik yang menyangkut pengairan pedesaan maupun pengairan teknis melalui :
 - a). Pemanfaatan yang maksimal sumber-sumber air yang ada.
 - b). Pengawasan prasarana pengairan.
 - c). Penyelesaian perselisihan air.
 - d). Pembinaan lembaga P3A (Perkumpulan Petani Pemakai Air) Mitra Cay.
 - 6). Ikut aktif kampanye Multiple Cropping dan Misfarming.
 - 7). Ikut aktif dalam usaha-usaha penghijauan tanah dari kerusakan alam.
- b. Dalam urusan pengadaan pangan Camat berkewajiban untuk :
- 1). Ikut mensukseskan pembelian padi pemerintah.
 - 2). Segera melaporkan keadaan rawan pangan dan mengusahakan untuk mengatasinya.
- c. Dalam urusan perkoperasian KUD/BUUD Camat berwenang :
- 1). Memberi pertimbangan mengenai anggota BUUD yang diusulkan rapat anggota tahunan KUD, sebelum ditetapkan atau diberhentikan oleh Kepala Kantor Koperasi Kabupaten Daerah Tingkat II.

- 2). Berwenang memberi pengarahan dan bimbingan terhadap BUUD di dalam melaksanakan tugas-tugasnya (INPRES Nomor 2 Tahun 1978 jo. Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi tanggal 9 Oktober 1978 Nomor 609/KP/X/1979).
- d. Dalam urusan perikanan Camat berkewajiban untuk :
 - 1). Membantu memajukan perikanan.
 - 2). Ikut mengatasi pengambilan ikan dengan menggunakan bahan-bahan kimia yang membahayakan bagi manusia dan kelestarian makhluk lainnya.
 - e. Dalam urusan peternakan/kehewan Camat berkewajiban untuk :
 - 1). Mencegah adanya potongan hewan secara gelap.
 - 2). Melaporkan adanya penyakit hewan dan usaha-usaha menanggulangnya.
 - 3). Ikut kampanye cara beternak yang baik.
 - 4). Menggunakan penggunaan bibit unggul.
 - 5). Mengamankan tanah penggembalaan.
 - f. Dalam urusan kerajinan, perdagangan dan perindustrian Camat berkewajiban untuk membantu memajukan usaha rakyat dalam lapangan kerajinan, perdagangan dan perindustrian.
 - g. Dalam urusan perusahaan Camat berkewajiban untuk :
 - 1). Mengadakan pemeriksaan terhadap perusahaan-perusahaan yang mengajukan tempat ijin usaha (HO) dan ijin berusaha (HO Stb. 1926 Nomor 226 jo. Stb. 1940 Nomor 14 dan Nomor 50).
 - 2). Ikut memeriksa pengajuan usaha galian C.
 - 3). Ikut mengamankan peraturan daerah yang menyangkut perusahaan.

- h. Camat karena jabatannya menjadi pembina yang menyangkut perusahaan.
 - i. Camat bertanggung jawab dalam rangka rekomendasi/akta pengambilan kredit dan bank dan lembaga-lembaga perkreditan lainnya.
 - j. Camat wajib mengadakan usaha-usaha pembinaan dan pengembangan ekonomi masyarakat di wilayahnya antara lain dengan memperhatikan prasarana dan sarana transportasi dan pencegahan sistem ijon.
 - k. Camat wajib mengikuti perkembangan harga sembilan bahan pokok dan melaporkan secara periodik kepada atasannya.
 - l. Camat wajib memperhatikan tempat-tempat yang diperhitungkan termasuk tempat rawan pangan di wilayahnya.
 - m. Camat wajib membantu memelihara dan mengamankan hutan-hutan negara beserta hasilnya. (Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961).
5. Bidang Sosial Budaya
- a. Dalam urusan kesehatan Camat berkewajiban untuk :
 - 1). Melaporkan terjadinya wabah di daerahnya
 - 2). Mendorong masyarakat supaya memanfaatkan fasilitas-fasilitas kesehatan masyarakat yang disediakan (Puskesmas, BKIA).
 - 3). Aktif kampanye perbaikan gizi masyarakat (UPGK).
 - 4). Ikut memajukan kesehatan masyarakat antara lain mendesak adanya tenaga-tenaga medis yang diperlukan di daerahnya, pemberantasan penyakit menular, pemeliharaan kebersihan dan kesehatan lingkungan.

- b. Dalam urusan pendidikan dan kebudayaan Camat berkewajiban untuk : Membantu memajukan pendidikan umum dan agama di wilayahnya melalui :
 - 1). Pemberantasan buta huruf.
 - 2). Mengusahakan semua anak usia sekolah bersekolah.
 - 3). Mencegah terjadinya putus sekolah.
 - 4). Menyadarkan masyarakat tentang pentingnya pendidikan.
 - 5). Mengusahakan adanya sekolah atau kursus-kursus yang diperlukan masyarakat setempat misalnya sekolah kejuruan, Tingkat SLP atau SLA.
 - 6). Mengunjungi sekolah-sekolah untuk mengetahui keadaan dan perkembangannya.
- c. Dalam urusan sosial Camat berkewajiban untuk membantu kegiatan pembimbing dan penyuluhan sosial seperti :
 - 1). Santunan untuk anak terlantar dan yatim piatu.
 - 2). Penyalahgunaan Narkotika.
 - 3). Pembinaan Karang Taruna.
 - 4). Pemberantasan judi, WTS, gelandangan dan lain-lain.
- d. Camat wajib berusaha untuk selalu mengurangi jumlah fakir miskin di wilayahnya dengan menggiatkan kegiatan pembangunan masyarakat Desa.
- e. Camat wajib membina dan mengembangkan kegiatan-kegiatan PKK, Kepemudaan, Pramuka dan lain-lain di daerahnya.

- f. Camat wajib ikut bertanggung jawab atas kegiatan Operasional Badan Amil Zakat Kecamatan dan pengaturan pemanfaatannya sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan.
 - g. Dalam urusan tenaga kerja Camat berkewajiban untuk :
 - 1). Camat mengadakan pencatatan jumlah pengangguran di wilayahnya, dan berusaha mengatasinya.
 - 2). Ikut memperhatikan penggunaan tenaga kerja.
6. Bidang Pembangunan
- a. Camat berkewajiban melaksanakan koordinasi dalam hal perencanaan dan pelaksanaan pembangunan diwilayahnya.
 - b. Camat berwenang untuk meminta laporan/keterangan mengenai perencanaan/pelaksanaan pembangunan dari Instansi-instansi yang bersangkutan dan kewajiban untuk memenuhinya.
 - c. Camat sebagai pemimpin pelaksanaan proyek Penghijauan diwilayahnya (Instruksi Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Pertanian No. 22/1979 No. 16/Ins/Um/8/79 Lampiran II).
 - d. Camat selaku Ketua Badan Pengawas Bangunan (BPB) prasarana pendidikan Sekolah Dasar dan Madrasah wajib membuat laporan periode kegiatan pembangunan kepada atasannya (Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 24 Tahun 1979).
 - e. Camat selaku Ketua Badan Pengawas Bangunan (BPB) prasarana kesehatan di wilayahnya (Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 25 Tahun 1979).

- f. Camat berwenang untuk mengusulkan rencana proyek beserta lokasi pembangunan prasarana kesehatan dan pendidikan Sekolah Dasar dan Madrasah di wilayahnya.
- g. Camat beserta Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten bertanggung jawab dalam hal pengawasan pekerjaan fisik sehari-hari atas pembangunan prasarana pendidikan dan Madrasah di wilayahnya.
- h. Camat dalam bidang pembangunan desa berkewajiban untuk (Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 31 Tahun 1972) :
 - 1). Mengkoordinasi segala kegiatan dan usaha pembangunan desa.
 - 2). Mengumpulkan data yang diperlukan untuk menyusun perencanaan pembangunan desa.
 - 3). Melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap semua kegiatan lembaga desa.
 - 4). Menyelenggarakan perlombaan desa.
 - 5). Melaksanakan pembangunan di bidang prasarana desa dan pengembangan perekonomian desa.
 - 6). Menyelenggarakan administrasi pelaksanaan bantuan desa baik yang bersumber dari pemerintah maupun masyarakat.
 - 7). Melakukan usaha-usaha dan memberikan petunjuk-petunjuk untuk meningkatkan gotong-royong.
 - 8). Melaksanakan usaha-usaha yang berhubungan dengan pemasyarakatan suku-suku terasing dan pemukiman baru desa.
 - 9). Camat bertanggung jawab dalam pelaksanaan UDKP di Wilayahnya.

- i. Camat wajib untuk memberikan bimbingan dalam rangka perencanaan dan pelaksanaan pembangunan yang menyangkut kepentingan beberapa desa diwilayahnya.

7. Bidang Administrasi

Dalam bidang administrasi Camat bertugas untuk :

- a. Senantiasa berusaha mewujudkan adanya kantor Camat yang benar-benar berfungsi dengan baik sebagai pusat pengolahan data, sumber data, pusat pelayanan kepada masyarakat, dan tempat-tempat kegiatan-kegiatan administrasi kantor dengan cara :
 - 1). Memelihara kebersihan, keindahan dan kelengkapan kantor.
 - 2). Menyediakan data wilayah dan data perkembangan Pelita di wilayahnya dalam satu ruang data secara khusus atau bentuk lain/monografi, peta wilayah dan struktur organisasi Kantor Camat.
 - 3). Menciptakan adanya situasi kerja yang baik di antara Staf Kantor.
- b. Camat wajib mencatat kegiatan-kegiatannya dalam buku harian yang dikirim kepada Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II setiap akhir bulan.
- c. Camat wajib melaporkan segala kegiatan-kegiatannya baik secara umum maupun secara khusus kepada atasannya, dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, seperti :
 - 1). Laporan bulanan situasi wilayah (POLEKSOSBUD HANKAM DAN AGAMA).

- 2). Laporan hasil pemeriksaan kas desa.
 - 3). Laporan kependudukan.
 - 4). Laporan cacah jiwa hewan.
 - 5). Laporan perkara kepolisian.
 - 6). Laporan mingguan sembilan bahan pokok.
 - 7). Laporan bulanan rupa-rupa pajak.
 - 8). Laporan harian singkat yang dilakukan piket melalui sarana komunikasi telepon dan telex.
 - 9). Jual beli tanah dan peralihan hak atas tanah lainnya.
 - 10). Laporan perkembangan pelaksanaan pembangunan.
- d. Camat dengan dibantu oleh Kepala Kantor wajib memelihara buku-buku administrasi Kantor Kecamatan, seperti :
- 1). Buku yang berhubungan dengan kepegawaian :
 - a). Buku absen pegawai.
 - b). Buku konduite pegawai.
 - c). Buku cuti pegawai.
 - 2). Buku yang berhubungan dengan tata tertib kantor, yaitu :
 - a). Buku telepon.
 - b). Buku piket.
 - c). Buku laporan piket.
 - d). Buku daftar inventaris kantor.
 - e). Buku absensi rapat-rapat.
 - 3). Buku yang berhubungan dengan kegiatan pemerintahan desa, ialah :
 - a). Buku daftar Pamong Desa.

- b). Buku daftar Perubahan Pamong Desa.
 - c). Buku Cuti Pamong Desa.
 - d). Buku Konduite Pamong Desa.
 - e). Buku hasil kegiatan gotong royong.
- 4). Buku yang berhubungan dengan kegiatan politik dan keamanan :
- a). Buku nominatif ex. Tahanan G. 30. S/PKI.
 - b). Buku nominatif anggota Hansip.
 - c). Buku kunang-kunang.
 - d). Buku kejadian.
 - e). Buku daftar warga masyarakat setempat.
- 5). Buku yang berhubungan dengan pembangunan yaitu :
- a). Buku daftar hasil-hasil pembangunan selama Pelita I, II, III dan seterusnya.
 - b). Buku perkembangan kegiatan pembangunan yang sedang dikerjakan.
- 6). Buku yang berhubungan dengan perpajakan antara lain :
- a). Buku Tupi IPEDA.
 - b). Buku-buku Paraf dan lain-lain.
 - c). Buku nominatif pemilik radio.
 - d). Buku Puso dan Bera.
- 7). Buku yang berhubungan dengan administrasi keuangan dan administrasi surat :
- a). Agenda surat rahasia.
 - b). Buku kas umum.

8). Buku yang berhubungan dengan kegiatan proyek BIMAS, yaitu :

- a). Daftar nominatif peserta BIMAS.
- b). Buku pemasukan kredit BIMAS.
- c). Buku proyeksi dan realisasi BIMAS setiap musim tanam.

9). Macam-macam register, seperti :

- a). Register penduduk.
- b). Register rame-rame.
- c). Register surat-surat keterangan-keterangan yang dikeluarkan oleh Camat.
- d). Register Legalisasi surat-surat yang diberikan Camat.
- e). Register banyaknya anjing.
- f). Register jiwa hewan dan jual beli hewan.
- g). Register tanah desa.
- h). Register kredit verband dan orang-orang yang meminjam uang lembaga-lembaga perkreditan lainnya.
- i). Register curah hujan.
- j). Dan lain-lain yang diperlukan.

8. Bidang Keagrariaan

a. Dalam bidang agraria secara umum Camat berkewajiban untuk :

- 1). Mengawasi agar ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang menyangkut pertanahan dipatuhi oleh masyarakat dan seluruh penyelenggara negara (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960).
- 2). Ikut aktif dalam penyelesaian kasus-kasus pertanahan sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku.

- b. Karena jabatannya Camat ditetapkan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk wilayah kecamatannya, yang berwenang untuk (PP Nomor 24 Tahun 1997) :
- 1). Membuat Akte Autentik mengenai :
 - a). Pemindahan hak atas tanah.
 - b). Pembebasan hak atas tanah
 - 2). Menerima uang jasa sebesar 1% dari harga penjualan/harga taksiran hak yang bersangkutan.
 - 3). Dengan alasan apapun Camat tidak dibenarkan ikut menandatangani surat-surat yang berkenaan dengan butir 1 di atas yang dibuat dengan tidak memenuhi ketentuan perundangan yang berlaku.
- c. Camat berkewajiban meningkatkan pengawasan terhadap setiap yang bermaksud memindahkan hak atas tanah (jual beli, hibah, tukar menukar) dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut (Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 27 Tahun 1973) :
- 1). Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah sebagai dimaksud di atas harus dibuat dengan suatu akta oleh dan di hadapan PPAT.
 - 2). Menyebarluaskan pengertian dan ketentuan-ketentuan tersebut di atas kepada masyarakat seluas-luasnya.
 - 3). Kepala desa atau pejabat yang setingkat dilarang untuk menguatkan setiap bentuk perjanjian yang dimaksud untuk memindahkan hak atas tanah yang dibuat tanpa Akta Pejabat.

- 4). Mewajibkan semua PPAT untuk secara berkala setiap bulan menyampaikan laporan tertulis tentang kegiatan pelaksanaan pembuatan akta pemindahan hak atas tanah kepada Kantor Agraria dan Kantor Pendaftaran Tanah setempat. (Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor SK. 59/DDA/1970).
- d. Camat sebagai anggota Panitia A (Panitia Pembebasan Tanah) wajib berperan aktif sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. (Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 Pasal 2).
 - 1). Dalam sewa menyewa tanah :

Camat ikut menandatangani sewa menyewa tanah yang dibuat di hadapannya dan ikut menyaksikan/mengawasi pelaksanaan pembayaran (Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 79 Tahun 1978).
 - 2). Dalam hal akta di bawah tangan dan surat kuasa. Camat berkewajiban untuk memberi kekuatan terhadap Surat Kuasa pada umumnya dan akte di bawah tangan. (Waarmarken Onderhanshe Acken berdasarkan pasal 1874 KUH Perdata).
- e. Camat sebagai Ketua Panitia Landreform Kecamatan, yang bertugas antara lain (Keputusan Presiden Nomor 131/1961 Pasal 7) :
 - 1). Mengetahui daftar desa yang memuat kepindahan pemilik tanah pertanian absentee.
 - 2). Menerima laporan tentang penyeteran-penyeteran.
 - a). Uang sewa dari para petani uang diberi ijin untuk mengerjakan tanah yang dikuasai negara dalam rangka landreform.

- b). Uang ganti rugi dari para petani yang mendapat pembagian tanah yang dikuasai negara dalam rangka retribusi tanah.
- f. Camat sebagai Ketua Panitia Landreform Kecamatan wajib memberikan pertimbangan kepada Panitia Landreform tingkat II mengenai penyelesaian sengketa antara penggadaai dan pemegang gadai yang tidak dapat diselesaikan oleh panitia landreform desa.
- g. Dalam urusan perjanjian bagi hasil Camat berkewajiban untuk :
- 1). Mengesahkan semua perjanjian bagi hasil (Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960).
 - 2). Dapat memberi ijin untuk perjanjian bagi hasil yang jangka waktunya kurang dari ketentuan.

Catatan : Ketentuan jangka waktu perjanjian bagi hasil untuk sawah minimal 3 tahun untuk tanah kering minimal 5 tahun.
 - 3). Memutuskan persoalan perjanjian bagi hasil jika pemilik dan atau penggarap tidak menyetujui keputusan Kepala Desa.
 - 4). Melaporkan keputusan-keputusan yang telah diambil dari butir 3 di atas kepada Bupati secara berkala.
 - 5). Berwenang memberi ijin kepada penggarap untuk mengusahakan tanah garapan yang luasnya lebih dari 3 (tiga) hektare. (SK Menteri Agrarian Nomor 322/KA/1960 tanggal 8 Pebruari 1960).
 - 6). Camat menjadi ketua panitia pertimbangan, yang bertugas membantu Camat dalam melaksanakan Undang-Undang bagi hasil.

Catatan : Susunan Panitia Pertimbangan :

- Camat sebagai Ketua.
 - Dua orang pejabat masing-masing dari pertanian dan pengairan kecamatan.
 - Dua orang wakil golongan fungsional tani.
- h. Camat wajib ikut mengamankan tanah kehutanan (Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961).
- i. Dalam kepanitiaan tata batas hutan Camat adalah :
- 1). Anggota Panitia Tata Batas Hutan.
 - 2). Panitia ini bertugas untuk melaksanakan pengukuhan hutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 PP Nomor 33 Tahun 1970.
 - 3). Panitia diketuai oleh Bupati Kepala Daerah (Surat Keputusan Menteri Pertanian Nomor 579/Kts/Um/9/1979).
- j. Dalam urusan pengawasan dan penguasaan tanah Camat berkewajiban untuk :
- 1). Mengintensifkan pengawasannya untuk mencegah terjadinya penguasaan tanah yang melampaui batas.
 - 2). Pengadukan langkah-langkah penertiban terhadap pemilik tanah yang melampaui batas.
 - 3). Mengadakan langkah-langkah yang lebih intensif dalam pelaksanaan pembebasan tanah milik yang akan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan proyek-proyek sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku (Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 23 Tahun 1973).

4). Mengintensifkan pengawasan atas tanah-tanah negara yang ada diwilayahnya.

- k. Dalam urusan pemberian hak atas tanah Camat berwenang memberi keputusan mengenai ijin membuka tanah jika luasnya tidak lebih dari 2 (dua) hektare dengan memperhatikan pertimbangan kepala desa yang bersangkutan atau pejabat yang setingkat dengan itu (Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4/Ins/DDA/72).

Untuk dapat melaksanakan kedudukan, tugas dan fungsinya tersebut, seorang Camat didukung oleh perangkat Pemerintah Wilayah Kecamatan karena sebagai wakil pemerintah Camat adalah penguasa tunggal di bidang pemerintah dalam wilayahnya dalam arti memimpin pemerintahan, mengkoordinasikan pembangunan, dan membina kehidupan masyarakat di segala bidang.

2.3. Tugas, Wewenang, Hak dan Kewajiban Camat selaku PPAT Sementara

2.3.1. Pengertian Camat sebagai PPAT Sementara

Sehubungan sangat pentingnya peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, serta Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, maka pengertian tentang Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan suatu unsur yang tercakup di dalamnya. Istilah Camat kiranya dikenal masyarakat khususnya di Jawa dan Madura sejak sebelum penjajahan Belanda. Di Jawa Barat terdapat istilah Cutak yang peranannya sama dengan Camat, yaitu seseorang yang mengepalai dan membina suatu wilayah yang

terdiri dari beberapa desa. Di dalam Pasal 80 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-Pokok Pemerintahan di daerah ditegaskan bahwa Camat adalah penguasa tunggal di bidang pemerintahan yang lebih jelasnya sebagai berikut :

“Camat adalah kepala Wilayah sebagai wakil pemerintahan adalah penguasa tunggal di bidang pemerintahan, mengkoordinasikan pembangunan dan membina kehidupan masyarakat di segala bidang.”¹⁷

Di sini PPAT adalah Pejabat Umum yang khusus berwenang membuat dan menandatangani akta tanah dalam hal memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Camat Kepala Wilayah Kecamatan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diangkat atau ditunjuk berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 masuk ke dalam golongan umum yaitu kepadanya diletakkan suatu wewenang jabatan dan wewenang.

Pemerintah (dalam arti wewenang wilayah) sebagaimana yang dimiliki Pejabat Umum.

Mengenai kata akta tanah semata-mata untuk menunjukkan batas kewenangan khusus dari pejabat yang bersangkutan maupun obyek dan hasil kegiatan dalam melaksanakan tugas sebagian urusan Pemerintahan yaitu memberikan pelayanan kepada masyarakat untuk membuat akta perjanjian

¹⁷. Bayu Suryaningrat, *Wewenang, Tugas dan Kewajiban Camat*, Penerbit Yayasan Beringin Korpri Unit Departemen Dalam Negeri, 1976, hal. 45.

yang menyangkut perbuatan hukum pemindahan atau pembebanan hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Akta tanah yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan atau Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan alat bukti yang sah sehingga perbuatan hukum yang terjadi benar-benar menimbulkan akibat hukum seperti dikehendaki para pihak yang melakukan perikatan dan merupakan dokumen yang penting sebagai salah satu syarat untuk pendaftaran tanah, baik pendaftaran tanah untuk pertama kali maupun untuk kepentingan perubahan-perubahan yang terjadi karena pemindahan hak.

Berdasarkan pengertian-pengertian di atas, maka dapat dirumuskan pengertian tentang Camat, selaku PPAT/Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai berikut :

“Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diangkat/ditunjuk oleh pemerintah dan kepadanya diletakkan suatu wewenang untuk melakukan tugas sebagai urusan pemerintahan di bidang keagrariaan khususnya dalam hal membuat dan menandatangani akta (tanah) tentang perjanjian yang bermaksud mengadakan pemindahan dan atau pembebanan hak atas tanah, kepada siapa masing-masing pihak menghendaki adanya akta (tanah) tersebut dijadikan alat bukti serta menyelenggarakan administrasinya berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.¹⁸

¹⁸. Madjloes, *Beberapa Petunjuk Bagi Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Departemen Hukum Institut Ilmu Pengetahuan*, Jakarta, 1977, hal. 4.

Selanjutnya Pasal 7 ayat (1) PMA Nomor 4 Tahun 1999 menyebutkan bahwa : “ Camat dapat diangkat sebagai PPAT apabila di daerah kerja camat yang bersangkutan dalam daerah Kabupaten/Kotamadya yang formasi PPAT-nya dinyatakan masih belum tertutup”.

Dari inti pasal tersebut di atas, maka dapat diketahui bahwa Camat, karena jabatannya dapat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal ini mengingat kecamatan merupakan puncak pemerintahan di tingkat paling depan yang sangat berkaitan langsung dengan masyarakat. Di mana Camat selaku kepala wilayah kecamatan langsung berhubungan dengan masyarakat.

2.3.2. Dasar Hukum Camat selaku PPAT Sementara

Salah satu unsur yang terkandung dalam pengertian tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu adanya orang atau pejabat yang melaksanakan sebagian tugas dari urusan pemerintahan tentang pemberian pelayanan kepada masyarakat untuk membuat akta.

Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat tertentu untuk menjabat sebagai PPAT Sementara, sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 5 ayat (3) PP Nomor 37 Tahun 1998. Lebih lanjut dalam point a diuraikan bahwa yang dapat diangkat sebagai PPAT. Sementara itu adalah Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Adapun yang dimaksudkan dengan daerah yang belum cukup terdapat PPAT adalah daerah yang jumlah PPAT-nya belum memenuhi formasi yang ditetapkan oleh Menteri sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan

Pertanahan Nasional (Permeneg Agraria/Kepala BPN) Nomor 4 Tahun 1999 Tentang Ketentuan Pelaksana dari PP Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 7 ayat (1) disebutkan Camat yang wilayah kerjanya berada di dalam daerah Kabupaten/Kotamadya yang formasi PPAT-nya belum terpenuhi dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara.

Di daerah yang ternyata telah cukup formasi PPAT-nya merupakan daerah yang tertutup untuk pengangkatan PPAT baru dan Camat yang baru di daerah ini tidak lagi ditunjuk sebagai PPAT Sementara. Berdasarkan pertimbangan untuk memenuhi kebutuhan pelayanan terhadap masyarakat di daerah-daerah terpencil, yang masyarakat mengalami kesulitan untuk pergi ke Kantor Kecamatan maka di daerah tersebut Menteri dapat menunjuk Kepala Desa untuk melaksanakan tugas PPAT.

2.3.3. Tugas Dan Wewenang Camat selaku PPAT Sementara

Sesuai dengan maksud dan tujuannya pengangkatan dan atau penunjukkan perorangan atau Pejabat Pemerintah selaku PPAT oleh Pemerintah dibebankan beberapa tugas pokok sebagaimana diatur dalam Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998. Ketentuan-ketentuan tersebut juga berlaku bagi Camat sebagai PPAT Sementara. Dalam peraturan ini diuraikan bahwa tugas pokok PPAT adalah :

1. Memberikan pelayanan kepada masyarakat yang melaksanakan perbuatan hukum peralihan atau pembebanan hak atas tanah untuk dibuatkan akta yang merupakan rangkaian pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah. Pembuatan akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum

tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut. Perbuatan hukum yang dimaksudkan adalah :

- a. Jual beli
 - b. Tukar menukar
 - c. Hibah
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan
 - e. Pembagian hal bersama
 - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik
 - g. Pemberian Hak Tanggungan
2. Menjaga dan mengamankan setiap peraturan perundang-undangan di bidang agraria, khususnya yang berkenaan dengan bidang kegiatan pendaftaran tanah sehingga ditaati oleh seluruh masyarakat di wilayahnya.
 3. Pelayanan yang diberikan kepada masyarakat dilaksanakan atas dasar rasa pengabdian yang luhur, dedikasi yang tinggi, tulus, jujur dan bertanggung jawab.

Yang dimaksud wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah ialah wewenang jabatan dan wewenang daerah kerja bagi PPAT dan Camat selaku PPAT sementara terutama dikaitkan dengan tugas, kewajiban, tanggung jawab yang diserahkan kepada Pejabat yang bersangkutan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. PPAT selaku Pejabat Umum mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik di bidang pertanahan. PPAT adalah satu-satunya pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk

membuat akta otentik tentang perbuatan hukum tertentu atas tanah. Dengan demikian wewenang untuk membuat akta perjanjian sebagai dimaksud Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 hanya melekat kepada pejabat yang diangkat/ditunjuk saja, dan tidak setiap orang dapat membuat akta.

Sedangkan wilayah bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah formulasi dari pada ruang lingkup jangkauan pelayanan Pejabat yang bersangkutan kepada masyarakat untuk wilayah tertentu (yaitu satu kecamatan atau lebih) sehubungan dengan melekatnya jabatan tersebut. Camat sebagai PPAT Sementara hanya berwenang atau mempunyai daerah kerjanya di wilayah Kecamatan ia menjabat sebagai camat.

Dalam menjalankan tugas pembuatan akta (tanah) Pejabat Pembuat Akta Tanah (dan atau camat selaku PPAT) harus memperhatikan beberapa aspek hukum untuk syarat sahnya perbuatan akta yaitu mengadakan penelitian terhadap kebenaran materiil pada :

1. Obyek perbuatan hukum (tanah, tanaman dan bangunan tersebut).

Sebelum akta dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah dan atau Camat selaku PPAT mengadakan penelitian terhadap obyek tanah untuk mendapatkan kepastian yaitu :

- a. Tanah tersebut sudah pernah didaftarkan atau belum.
- b. Tanah yang akan dialihkan itu masih dilekati dengan suatu hak atau sudah diadakan pencabutan hak oleh pemerintah, sehingga tanah tersebut berstatus sebagai tanah negara, untuk mengetahui hal tersebut PPAT dan atau Camat selaku PPAT dapat meminta keterangan Kantor Pertanahan untuk dicocokkan dengan daftar buku tanah.

- c. Tindakan tersebut tidak terkecuali terhadap tanah yang sudah bersertifikat, jika PPAT dan atau Camat selaku PPAT meragukan kebenaran sertifikatnya.
 - d. Tanah yang akan dialihkan itu dalam sitaan atau tidak.
 - e. Tanahnya dalam sengketa atau tidak sedangkan mengenai obyek lainnya seperti tanaman dan bangunan yang ada di atas tanah yang akan dialihkan perlu dimintakan kepastian ke pihak yang akan mengalihkan ikut dialihkan atau tidak. Hal tersebut bermaksud mengandung tujuan untuk menjaga agar tidak terjadi sengketa di kelak kemudian hari atas persoalan tersebut.
2. Subyek perbuatan hukum, (artinya pemilik dan penerimaan hak atas tanah/beserta tanaman dan bangunan di atasnya).
- a. Penelitian terhadap pemilik hak atas tanah untuk membuktikan dan meyakinkan bahwa yang mengalihkan itu benar-benar pemilik/kuasa pemilik yang sah.
 - b. Penelitian terhadap penerimaan hak tanah yang baru. Penerimaan hak atas tanah dalam peristiwa peralihan hak atas tanah.

2.3.4. Hak Camat selaku PPAT Sementara

Hak-hak dan kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. Hak seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Pasal 32 adalah :

1. Memungut uang jasa (sebagai pendapatan pribadi/honor) tidak lebih 1% dari harga transaksi tanah yang tercantum dalam akta dan di dalam tugasnya PPAT dan PPAT sementara dilarang melakukan pungutan di luar ketentuan tersebut.
2. PPAT dan PPAT sementara wajib memberikan jasa tanpa memungut biaya kepada orang yang tidak mampu.
3. PPAT Khusus melaksanakan tugasnya tanpa memungut biaya.

2.3.5. Kewajiban Camat selaku PPAT Sementara

Mengenai kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat disebutkan beberapa hal yang pokok sebagai berikut :

1. PPAT dan PPAT sementara sebelum menjalankan jabatannya wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di daerah kerja yang bersangkutan demi terwujudnya ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, diperlukan adanya Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dapat melaksanakan tugas wewenang dan kewajiban dengan jujur dan tertib serta penuh tanggung jawab terhadap masyarakat, bangsa, negara dan Tuhan Yang Maha Esa, maka seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah diwajibkan untuk mengucapkan sumpah atau janji menurut agama dan kepercayaan masing-masing di hadapan Pejabat Pemerintah yang ditunjuk (Pasal 15 ayat 1).
2. Dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan PPAT berkewajiban untuk :

- a. Menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri menjalankan jabatan secara nyata (Pasal 19).
- b. Berkantor di wilayah daerah kerjanya dengan memasang papan nama dan penggunaan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan Menteri (Pasal 20).

Mempergunakan Akta yang bentuknya sudah ditetapkan oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan dari ketentuan di atas, maka bagi seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Camat selaku PPAT tidak boleh menentukan yang lain atau mencetak sendiri tentang jenis, bentuk dan isi dari akta tersebut (Pasal 21).

PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang dibuatnya dan mengirimkan laporan bulanan kepada kantor pertanahan setempat (Pasal 26).

Apabila PPAT berhenti maka ia wajib menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT di daerah kerjanya sedangkan bagi PPAT sementara dan PPAT khusus menyerahkan protokolnya kepada pengganti masing-masing (Pasal 27).

Sedangkan PPAT yang kepadanya diserahkan protokol sebagaimana tersebut di atas berkewajiban untuk menerimanya (Pasal 29).

2.3.6. Pengangkatan dan Pemberhentian Camat selaku PPAT

Pengangkatan Camat sebagai PPAT Sementara adalah dengan pertimbangan apabila suatu daerah formasi PPAT belum mencukupi sebagaimana diatur dalam pasal 5 PP Nomor 37 Tahun 1998. Berdasarkan peraturan di atas maka ada dua cara pengangkatan PPAT :

1. Mengangkat perorangan yang telah memenuhi persyaratan dan lulus ujian yang telah diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Nasional.
2. Pengangkatan/penunjukkan Pejabat Pemerintahan dilingkungan Kantor Badan Pertanahan Nasional dan atas dasar/karena jabatan (*ex officio*) untuk sementara, ditunjuk sebagai PPAT Khusus.
3. Pejabat sementara, yaitu Camat sebagai PPAT Sementara.

Sedangkan pemberhentian bagi seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dilakukan oleh Menteri yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah menetapkan sebagai berikut :

Pasal 8 : PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena :

1. Meninggal dunia; atau
2. Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun;
3. Diangkat atau mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT;
4. Diberhentikan oleh Menteri;
5. Pasal 10 ayat (1) : PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena :
 - a. Permintaan sendiri;
 - b. Tidak mampu lagi menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya;

- c. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
 - d. Diangkat sebagai pegawai negeri sipil atau ABRI.
6. PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya, karena :
- a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
 - b. Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah diperoleh kekuatan hukum tetap.
7. Pemberhentian PPAT karena alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan ayat (2) dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberi kesempatan untuk pembelaan diri kepada menteri;
8. PPAT dapat diberhentikan atas permintaan sendiri dapat diangkat kembali menjadi PPAT untuk daerah kerja lain daripada daerah kerjanya semula, apabila formasi PPAT untuk daerah kerja tersebut belum penuh;
9. Pasal 11;
- a. PPAT dapat diberhentikan untuk sementara dari jabatannya sebagai PPAT karena sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat;
 - b. Pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku sampai ada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

2.3.7. Wilayah Kerja Camat Selaku PPAT

Pemberian wilayah kerja kepada Pejabat Pembuat akta Tanah pada prinsipnya dipertimbangkan kepada segi efektifitas pelayanannya kepada masyarakat yang meminta jasanya untuk membuat akta peralihan atau pembebanan hak atas tanah. Tersirat dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, bahwa wilayah kerja seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah satu wilayah kerja Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, sedangkan PPAT sementara dan khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya. Dan sesuai dengan Pasal 13 apabila suatu wilayah di pecah menjadi dua maka dalam waktu satu tahun sejak diundangkannya Undang-Undang tentang pembentukan Kabupaten/Kotamadya daerah tingkat II yang baru PPAT yang daerah kerjanya adalah Kabupaten/Kotamadya semula harus memilih salah satu wilayah kerjanya, apabila tidak dilaksanakan maka daerah kerja PPAT bersangkutan adalah di mana letak kantor PPAT tersebut.

2.4. Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah Hak Milik

2.4.1. Pengertian Hak Milik

Landasan idiil dari pada hak milik adalah Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Jadi secara yuridis formal hak perseorangan ada dan diakui oleh Negara. Hal ini dibuktikan antara lain dengan adanya peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA.

Dahulu, hak milik dalam pengertian hukum barat bersifat mutlak. Hal ini sesuai dengan paham yang mereka anut yaitu individualisme, dimana kepentingan individu menonjol sekali, di mana individu diberi kekuasaan yang bebas dan penuh terhadap miliknya. Hak milik tadi tidak bisa diganggu gugat. Akibat adanya ketentuan demikian maka pemerintah tidak dapat bertindak terhadap milik seseorang meskipun hal itu perlu untuk kepentingan umum.

Hak milik atas tanah dalam pengertian sekarang, sebagaimana tercantum dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah sebagai berikut : “Hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”.

Menurut Pasal 6 dari UUPA dikatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Terkuat dan terpenuh di sini tidak berarti bahwa hak milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, ini dimaksudkan untuk membedakan dengan hak-hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu. Dengan lain perkataan, hak milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh di atas semua hak-hak atas tanah lainnya, sehingga pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali di tangan siapapun benda itu berada. Seseorang yang mempunyai hak milik dapat berbuat apa saja sekehendak hatinya atas miliknya itu, asal saja tindakannya tidak bertentangan dengan Undang-Undang atau melanggar hak atau kepentingan orang lain. Jadi harus pula diingat kepentingan umum seperti yang dimaksud dalam Pasal 6.

Apabila kita menganut paham bahwa hak milik mempunyai fungsi sosial. Arti dari pada hak milik mempunyai fungsi sosial ini ialah bahwa hak milik yang dipunyai oleh seseorang tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi atau seseorang, tetapi juga untuk kepentingan masyarakat rakyat banyak.

Sekalipun sebidang tanah menjadi milik seseorang namun tanah menjadi hak milik perseorangan, namun karena hak milik itu dipandang berada di atas hak ulayat negara, maka dalam batas-batas tertentu negara tetap berhak untuk menentukan penggunaan tanah hak milik tersebut sesuai dengan pola pembangunan dan ketentuan hukum mengenai tata guna tanah nasional maupun regional.

Pemikiran hak milik mempunyai fungsi sosial ini didasarkan pada pemikiran bahwa hak milik atas tanah tersebut perlu dibatasi dengan fungsi sosial, dalam rangka mencegah penggunaan hak milik yang tidak sesuai dengan fungsi dan tujuannya. Dasar hukum fungsi sosial tercermin di dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 berbunyi sebagai berikut : “Bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat”.

Sedangkan dasar hukum pembatasannya terurai dalam Pasal 27 ayat (2) yang isinya adalah sebagai berikut : “Tiap-tiap warga negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan”.

2.4.2. Subjek Hak Milik

Subjek hak milik secara tegas telah disebutkan dalam beberapa Pasal dalam UUPA yaitu Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 9 ayat (1).

Pasal 4 ayat (1) menyebutkan : “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam pasal-pasal yang ditentukan adanya bermacam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Pasal 9 ayat (1) menyebutkan : “Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan 2”.

Sehubungan dengan ketentuan bahwa Warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, maka pengertian Warga Negara Indonesia tidaklah mempersoalkan apakah ia asli atau keturunan, asal saja ia Warga Negara Indonesia dan tidak mempunyai kewarganegaraan rangkap. Mengenai siapa yang termasuk Warga Negara Indonesia (L.N. 1958 No. 157), penjelasannya dalam TLN No. 1648.

Ketentuan tentang siapa saja yang dapat mempunyai hak milik diatur dalam Pasal 21 UUPA yaitu antara lain :

1. Hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik.
2. Oleh Pemerintah dapat ditetapkan badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syarat.
3. Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian juga Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak miliknya itu dalam jangka

waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika setelah jangka waktu tersebut hak miliknya tidak dilepaskan maka hak tersebut akan hapus karena hukum dan tanahnya akan jatuh kepada negara, dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

4. Selama seseorang di samping mempunyai Kewarganegaraan Indonesia mempunyai Kewarganegaraan Asing maka ia tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah dan baginya berlaku ketentuan ayat (3) pasal ini.

Pada umumnya badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik, pemerintah dapat mengadakan penunjukan khusus badan hukum yang dikecualikan. Pasal 21 ayat (2) ini menyatakan : “Oleh pemerintah ditetapkan badan hukum yang dapat mempunyai suatu hak milik dengan syarat-syaratnya”.

Sebagaimana pelaksanaan Pasal 21 ayat (2), telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang penunjukan badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.

Adapun badan-badan hukum yang dimaksud adalah :

1. Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut Bank Negara).
2. Perkumpulan-perkumpulan pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958 (L.N.No. 139 tahun 1958).
3. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
4. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Dalam Pasal-pasal 2, 3, dan 4 PP No. 38/1963 ini ditentukan syarat-syarat mengenai peruntukan dan luas tanah-tanah bagi badan-badan hukum tersebut di atas. Ini merupakan pengecualian seperti tersebut dalam Pasal 21 UUPA karena hak atas tanah untuk badan-badan hukum sebenarnya hanyalah terbatas pada Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan tergantung pada peruntukannya. Sedangkan bagi badan keagamaan dan sosial disediakan Hak Pakai.

Hak milik atas tanah ini dapat dipindahkan dari suatu subjek hukum yang satu kepada yang lain. Pemindahan hak milik atas tanah ini dapat disebabkan karena berbagai perbuatan hukum antara lain :

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Lelang
5. Hibah wasiat

Di samping itu hak atas tanah dapat beralih kepada ahli warisnya dengan jalan pewarisan yaitu suatu perolehan hak yang terjadi karena hukum dan perbuatan hukum yang dilakukan dengan tidak ada kesengajaan, cara memperoleh hak atas tanah dengan cara tersebut di atas disebut “Secara Derivatif”, sedangkan untuk memperoleh hak atas tanah Negara disebut “Secara Originari”.

2.4.3. Terjadinya Hak Milik

Menurut Pasal 22 UUPA maka hak milik terjadi karena :

1. Menurut hukum adat

Menurut Pasal 22 ini harus diatur dengan peraturan pemerintah supaya tidak merugikan kepentingan umum dan negara.¹⁹ Terjadinya hak milik atas tanah menurut hukum adat lazimnya bersumber pada pembukaan hutan yang merupakan bagian tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat. Dengan membuka tanah hutan tersebut bukan berarti langsung memperoleh hak atas tanah, tetapi barulah timbul hubungan hukumnya menjadi lebih kuat dalam UUPA disebut dengan Hak Pakai. Hak pakai ini lama kelamaan tumbuh menjadi hak milik melalui proses pertumbuhan yang memakan waktu yang lama berkat usaha atau modal yang dikeluarkan oleh orang yang membuka tanah tersebut. Pembukaan hutan yang secara tidak teratur dapat membawa akibat yang sungguh merugikan kepentingan umum dan negara, berupa kerusakan tanah, erosi, tanah longsor, banjir dan sebagainya.

2. Karena penetapan pemerintah

Hak milik yang oleh UUPA dikatakan terjadi karena penetapan pemerintah itu diberikan oleh instansi yang berwenang menurut cara dan dengan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Demikian Pasal 22 ayat (2) huruf a, Hak milik itupun dapat diberikan sebagai perubahan daripada yang sudah dipunyai pemohon misalnya Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan.

¹⁹. Ibid, hal. 46

3. Pemberian hak milik karena undang-undang/konversi

Terjadinya hak milik menurut ketentuan undang-undang ini berdasarkan konversi sejak tanggal 24 September 1960 yaitu sejak berlakunya UUPA. Di mana disebutkan semua hak-hak atas tanah diubah menjadi hak-hak baru menurut undang-undang pokok agraria, perubahan seperti ini disebut konversi dan ini terjadi demi hukum.

Yang berasal dari hak-hak yang dikonversi menjadi hak milik menurut UUPA adalah hak-hak :

- a. Hak Eigendom yang pada tanggal 24 September 1960, dimiliki oleh warga negara tunggal dalam waktu 6 bulan dapat membuktikan kewarganegaraannya ke kantor pendaftaran tanah.
- b. Hak Milik Indonesia dan hak-hak semacam itu yang pada tanggal 24 September 1960 dipunyai oleh Warga Negara Indonesia Tunggal atau badan hukum yang memenuhi syarat.

Hak milik tersebut diberikan atas permohonan yang bersangkutan. Sudah barang tentu pemohon harus memenuhi syarat untuk memperoleh dan mempunyai tanah.

Adapun permohonan tersebut harus memuat :

- a. Diri pemohon : nama, tempat tinggal, kebangsaan dan pekerjaan.
- b. Tanah yang dimohon.
- c. Peruntukan tanah yang dimohon.
- d. Tanah-tanah yang sudah dipunyai pemohon.²⁰

²⁰. Ibid, hal. 48.

4. Pemberian hak milik sebagai perubahan hak

Pihak yang mempunyai tanah dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, jika menghendaki dan memenuhi syarat-syaratnya dapat mengajukan permintaan kepada instansi yang berwenang agar haknya itu dirubah menjadi hak milik, semula sesuai dengan praktek agraria sebelum berlakunya UUPA yaitu di dalam menyelesaikan perubahan hak eigendom menjadi hak milik adat, pemohon terlebih dahulu harus melepaskan haknya hingga tanahnya menjadi tanah negara. Sesudah itu maka tanahnya dimohon kembali dengan hak milik.

2.4.4. Ciri-Ciri Hak Milik

Hak milik mempunyai ciri-ciri tertentu :

1. Merupakan hak atas tanah yang kuat. Bahkan menurut Pasal 20 UUPA adalah yang terkuat, artinya tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari siapapun.
2. Merupakan hak turun-temurun dan dapat beralih artinya dapat dialihkan pada ahli waris yang berhak.
3. Dapat menjadi hak induk, tetapi tidak dapat berinduk pada hak-hak atas tanah lainnya. Ini berarti bahwa hak milik dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lainnya seperti Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan lain sebagainya.
4. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
5. Dapat dialihkan yaitu dijual, ditukar dengan benda lain, dihibahkan atau dengan cara diberi wasiat.

6. Dapat dilepaskan oleh yang punya, sehingga tanahnya menjadi tanah negara.
7. Dapat diwakafkan.
8. Si pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali di tangan siapapun benda itu berada.

Yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 21 UUPA yaitu :

1. Warga Negara Indonesia.
2. Badan-badan hukum tertentu.
3. Badan-badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan sepanjang tanahnya dipergunakan untuk itu.

2.4.5. Hapusnya Hak Milik Menurut Pasal 27 UUPA :

1. Tanahnya jatuh kepada negara karena :
 - a. Pencabutan hak
 - b. Penyerahan sukarela oleh pemiliknya
 - c. Ditelantarkan
 - d. Berdasarkan ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA
2. Karena tanahnya musnah, dengan musnahnya tanah tersebut maka dengan sendirinya hak atas tanah tersebut menjadi hapus.

2.4.6. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah

1. Dasar Hukum dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum tentang kedudukan, status tanah agar tidak terjadi kesalahpahaman baik mengenai batas maupun siapa pemiliknya, maka UUPA sebagai suatu undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok di bidang agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria untuk

memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil.

Tujuan UUPA antara lain menjamin kepastian hukum. Untuk mencapai tujuan tersebut UUPA telah mengatur pendaftaran tanah yaitu dalam Pasal 19 UUPA yang berbunyi : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut di atas merupakan ketentuan yang ditujukan kepada Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Adapun peraturan hukum yang menjadi dasar dari pendaftaran tanah adalah :

- a. PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- b. PMNA Nomor 3 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksanaan PP 24 Tahun 1997.

Pendaftara tanah yang dimaksud Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang secara tegas mengatur pengertian pendaftaran tanah yaitu :

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah haknya dan milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Adapun tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah suatu bidang tanah, satuan bidang rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menurut Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto tujuan daripada pendaftaran tanah itu adalah sebagai berikut :

- a. Memberikan Kepastian Obyek

Kepastian mengenai bidang teknis, yaitu kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan, hal ini diperlukan untuk menghindari sengketa di kemudian hari baik dengan pihak yang menyerahkan maupun dengan pihak-pihak yang siapa yang berhak atasnya/siapa yang mempunyai dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan diperlukan karena dikenal tanah-tanah dengan berbagai status hukum yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada pihak-pihak yang mempunyai hal mana akan berpengaruh pada harga tanah.

b. Memberikan Kepastian Hak

Ditinjau dari segi yuridis mengenai status hukumnya, siapa yang berhak atasnya (siapa yang mempunyai) dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan di perlukan karena dikenal tanah dengan berbagai status hukum yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada pihak-pihak yang mempunyai, hal mana akan berpengaruh pada harga tanah.

c. Memberikan Kepastian Subyek

Kepastian mengenai siapa yang mempunyai, diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga. Diperlukan untuk mengetahui perlu atau tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.²¹

Berdasarkan penjelasan di atas dapat digarisbawahi, bahwa tujuan daripada pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian terhadap obyek tanah, hak dan kepastian subyeknya.

Hal yang senada dikemukakan Effendi Perangin menjelaskan bahwa pendaftaran hak atas tanah meliputi hal sebagai berikut :

²¹. Djoko Prakoso, dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hal. 21.

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur. Dari peta pendaftaran tanah dan surat ukur dapat diperoleh mengenai kepastian luas dan batas tanah yang bersangkutan.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut termasuk dalam hal ini pendaftaran atau pencatatan daripada hak-hak lain (baik hak atas tanah maupun jaminan) serta beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftarkan itu. Selain mengenai status daripada tanahnya, pendaftaran ini memberikan keterangan tentang subyek dari haknya, siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang menurut Pasal 19 ayat (2) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.²²

Sementara itu dalam pelaksanaan pendaftaran tanah salah satu ketentuan yang perlu diperhatikan adalah mengenai pemasangan tanda batas sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni :

- a. Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan, diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.

²². Effendi Perangin, *Sari Hukum Agrarian I, Konservasi Hak Atas Tanah, landreform Pendaftaran Tanah*, Fakultas Hukum UI, Jakarta, Hal. 77.

- b. Dalam penempatan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
- c. Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- d. Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas diterapkan oleh Menteri.

Berdasarkan ketentuan tersebut pemegang hak atas tanah mempunyai kewajiban untuk memasang atau menempatkan tanda batas. Hal mana dimaksudkan agar pemegang hak menurut Pasal 1 angka 9 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 menyebutkan :

“Pemegang hak adalah orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah. Hak milik atas satuan rumah susun atau Hak Pengelolaan, atau nadzir dalam hal tanah wakaf, baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar”.

Dengan dilaksanakannya kewajiban memasang tanda batas oleh pemegang hak atas tanah, akan memberikan kepastian hukum mengenai data fisik terhadap batas tanah yang dimiliki atau dikuasai. Pemeliharaan dokumen-dokumen pendaftaran hak adalah untuk dijadikan bahan pembuktian dikemudian baik bagi pemegang hak atas tanah maupun bagi instansi Badan Pertanahan Nasional dan juga untuk mewujudkan tekad

pemerintah dalam mencapai tertib pertanahan, tertib administrasi pertanahan di Negara Republik Indonesia yaitu meliputi tertib hukum pertanahan, tertib penggunaan tanah dan tertib pemeliharaan tanah serta lingkup hidup.

Dalam rangka mewujudkan pencapaian tertib pertanahan tersebut, maka pemerintah memandang perlu melakukan sosialisasi tentang pendaftaran tanah yang sebelumnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, kemudian peraturan ini di ganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, penyempurnaan peraturan ini dimaksudkan untuk lebih memberikan kepastian hukum pada masyarakat khususnya pemilik tanah. Peraturan yang baru ini kemudian dijabarkan lagi dengan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997. Jadi peraturan ini sebagai peraturan pelaksanaan dari PP 24 Tahun 1997.

Menurut Simpson ada dalam pendaftaran tanah 6 hal yang harus diperhatikan yaitu :

- a. *Security*, bertolak dari kemantapan sistem sehingga seseorang akan merasa aman atas hak tersebut baik karena membeli tanah tersebut ataupun meningkatkan tanah untuk suatu jaminan atas utang (uang).
- b. *Simplicity*, sederhana sehingga setiap orang dapat mengerti.
- c. *Accuracy*, bahwa terdapat ketelitian daripada sistem pendaftaran tanah tersebut secara lebih efektif.
- d. *Exedition*, artinya dapat lancar dan segera sehingga menghindari tidak jelas yang bias berakibat berlarut-larut dalam pendaftaran tersebut.

- e. *Cheapness*, yaitu agar biaya tersebut dapat semurah mungkin.
- f. *Suitability to circumstances* yaitu akan tetap berharga baik sekarang maupun kelak di kemudian hari pendaftaran tersebut.
- g. *Completeness of the record*²³

Perekam tersebut harus lengkap lebih-lebih lagi masih ada tanah-tanah yang belum terdaftar. Demikian pula pendaftaran dari setiap tanah tertentu dengan berdasarkan keadaan pada waktu didaftarkan.

Apabila pendapat di atas kita padukan dengan pengertian pendaftaran tanah sebagaimana yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka tujuan dan arah pendaftaran tanah yang dipergunakan sekarang dirasa cukup memberikan jaminan dan kepastian hukum bagi pemegang hak, walaupun hak atas tanah bukan merupakan jaminan mutlak tetapi paling tidak kepercayaan pemegang hak cukup aman dan pasti.

Pendaftaran hak-hak atas tanah bertujuan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak dalam arti kepastian tentang jenis hak (Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan sebagainya), lokasi/letak tanah, luas tanah dan batas-batas tanah yang jelas, tepat dan benar, demikian juga setiap peralihan hak, hapusnya hak serta pembebanannya semuanya memerlukan pendaftaran guna mencegah terjadinya komplikasi hukum.

23. A.A. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Jakarta. hal. 4 – 5.

Di dalam pendaftaran tanah oleh Boedi Harsono dikenal 2 (dua) macam stelsel pendaftaran tanah yaitu :

a. Sistem Negatif

Adapun ciri yang pokok dari sistem ini adalah bahwa pendaftaran tanah tidak memberikan jaminan bahwa orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah walaupun ia beritikad buruk.

Sistem negatif ini digunakan di negara Belanda, Hindia Belanda dan Negara Bagian AS, apabila diperhatikan atau dibandingkan sistem negatif dan sistem positif maka sistem negatif adalah kebalikan dari sistem tersebut. Pada sistem pendaftaran negatif ini apa yang tercantum dalam buku tanah dapat dibantah walaupun ia beritikad baik dengan kata lain bahwa pendaftaran tidak memberikan jaminan bahwa nama yang tercantum dalam daftar dan sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim apabila terjadi sengketa hak sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada alat bukti yang lain yang membuktikan sebaliknya.

Jadi kelemahan dari stelsel ini adalah :

- 1). Tidak memberikan kepastian pada buku tanah.
- 2). Peranan yang pasif dari pejabat balik nama.
- 3). Mekanisme yang sulit serta sukar dimengerti oleh orang-orang biasa.

b. Sistem Positif

Adapun ciri yang pokok dari stelsel ini adalah bahwa pendaftaran menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah, walaupun ternyata ia bukan pemilik yang sebenarnya.

Adapun sistem ini dikenal di negara Jerman, Australia, Singapura dan Swiss, dalam sistem positif ini segala apa yang tercantum di dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti yang dikeluarkan adalah hal yang bersifat mutlak, artinya mempunyai kekuatan pembuktian yang tidak dapat diganggu gugat. Di sini pendaftaran berfungsi sebagai jaminan yang sempurna dalam arti bahwa nama yang tercantum dalam buku tanah tidak dapat dibantah kebenarannya sekalipun nantinya orang tersebut bukan pemiliknya. Mengingat hal yang demikian inilah maka pendaftaran dan peralihannya selalu memerlukan pemeriksaan yang sangat teliti dan seksama sebelum pekerjaan pendaftaran dilaksanakan, para pelaksana pendaftaran tanah harus bekerja secara aktif serta harus mempunyai peralatan yang lengkap serta memakan waktu yang cukup lama dalam menyelesaikan pekerjaannya. Hal ini dapat dimaklumi karena pendaftaran hak tersebut mempunyai fungsi pendaftaran dan kekuatan yang mutlak, dengan demikian pengadilan dalam hal ini mempunyai wewenang di bawah kekuasaan administratif.

Adapun kelemahan dari stelsel ini adalah :

- 1). Peranan yang aktif pejabat Balik Nama ini memerlukan waktu yang lama.
- 2). Pemilik yang berhak dapat kehilangan hak di luar perbuatan dan kesalahannya.
- 3). Apa yang menjadi wewenang Pengadilan Negeri diletakkan di bawah kekuasaan administratif.

2. Sistem Torrens

Sistem ini dipergunakan di negara Australia dan Amerika Selatan. Menurut sejarahnya sistem Torrens ini berasal dari nama penemunya atau nama penciptanya yaitu Robert Torrens. Cara kerja sistem Torrens adalah dengan mengadakan kantor-kantor pendaftaran tanah pada setiap daerah yang bertugas mencatat setiap hak-hak atas tanah dalam buku tanah dan dalam salinan buku tanah kemudian barulah diterbitkannya sertifikat hak kepada pemilik tanah dan sertifikat yang telah diterbitkan tersebut berlaku sebagai alat pembuktian yang sempurna sehingga setiap orang pemegang sertifikat tidak dapat diganggu gugat lagi, oleh karena sifat yang demikian itulah maka sistem Torrens sama dengan positif.

Di dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria menetapkan bahwa surat tanda bukti yang akan dikeluarkan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dari bunyi pasal ini maka jelaslah bahwa negara Indonesia menggunakan sistem negatif mengandung unsur positif dalam pendaftaran hak atas tanah. Hal ini juga diperkuat di dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

Sertifikat merupakan suatu tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.²⁴

Adapun yang dimaksud dengan data fisik dan data yuridis adalah sebagai berikut :

- a. Data Fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.
- b. Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta bahan-bahan lain yang membebaninya.

Persesuaian antara data fisik dan data yuridis yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak berarti tanda bukti hak atas tanah tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, sebab di sini akan dibuktikan lagi unsur itikad baik, dalam hal ini maka hakimlah yang akan memutuskan bukti mana yang sah (ini berarti sertifikat tanah sebagai surat tanda bukti yang kuat).

Obyek pendaftaran tanah meliputi bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, hak pengelolaan, tanah wakaf hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan dan tanah yang dikuasai negara.

²⁴. Lembaran Negara RI Nomor 59 tahun 1997, Op. Cit, hal. 20.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan dengan cara :

- a. Pendaftaran tanah dengan cara sistematis, yaitu pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah desa/kelurahan yang ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional bukan atas permintaan perseorangan/individu, di sini Badan Pertanahan Nasional lebih aktif karena mekanismenya lebih bersifat Top Down, semua rencana kerja disiapkan oleh Badan Pertanahan Nasional secara matang, demikian juga wilayah pendaftaran ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional, juga akan menghemat biaya.
- b. Pendaftaran tanah secara sporadik yaitu pendaftaran tanah terhadap satu atau beberapa objek pendaftaran dalam suatu wilayah desa/kelurahan secara individual atau massal, di sini yang aktif adalah pemohon hak baik perorangan ataupun kelompok mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan pendaftaran hak dengan biaya dibebankan kepada pemohon.

Jadi objek pendaftaran tanah meliputi bidang-bidang tanah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas rumah susun, hak tanggungan dan tanah yang dikuasai negara. Khusus untuk tanah yang dikuasai negara sebagai objek pendaftaran maka pendaftaran dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang dikuasai negara tersebut dalam daftar tanah.

Sebagaimana disebutkan di atas bahwa objek pendaftaran tanah mencakup seluruh hak-hak atas tanah termasuk perubahan terhadap kepemilikan hak serta jaminan yang membebani hak dimaksud, maka untuk membahas tata cara pemasangan tanda batas ini penulis membatasi diri pada tata cara pemasangan tanda batas yang baru atas tanah yang dikuasai oleh negara yang dimohon oleh satu orang atau lebih/berkelompok melalui cara pendaftaran tanah secara sporadik.

Tata cara pendaftaran hak menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 sebagai ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 ditetapkan sebagai berikut :

- a. Pemohon mengajukan permohonan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional. Di dalam permohonan tersebut turut dilampirkan dokumen asli untuk membuktikan hak atas bidang tanah yang bersangkutan, apabila dokumen mengenai bukti-bukti kepemilikan tanah tidak ada maka permohonan tersebut harus disertai dengan :
 - 1). Surat pernyataan dari pemohon yang menyatakan bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, atau memperoleh penguasaan tersebut dari pihak lain yang telah menguasai sebelumnya selama 20 tahun atau lebih, penguasaan tanah tersebut dilakukan dengan itikad baik, dan tidak pernah diganggu gugat, tidak dalam sengketa serta pemohon bersedia dituntut di muka hakim apabila keterangan tersebut ternyata tidak benar.

- 2). Keterangan dari Kepala Desa/Lurah yang membenarkan keterangan pemohon dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi dari warga masyarakat di mana tanah tersebut terletak.
- b. Sebelum pelaksanaan pengukuran, petugas ukur dari Kantor Pertanahan terlebih dahulu minta kepada pemohon untuk meletakkan batas-batas tanah.
 - c. Setelah pemohon meletakkan/memasang tanda-tanda batas, hasilnya diberitahukan kepada petugas pengukur dan kepada pemegang hak lainnya selambat-lambatnya 10 hari sebelum penetapan batas.
 - d. Setelah penetapan batas dan pemasangan tanda-tanda batas selesai dilaksanakan, maka dilakukan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah.
 - e. Selesai pengukuran dan pendaftaran tanah melakukan pengumpulan dan penelitian alat-alat bukti yang telah disampaikan.
 - f. Apabila alat-alat bukti tersebut dirasa sudah lengkap, maka Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah mengeluarkan pengumuman dengan menempatkan pengumuman tersebut pada Kantor Kepala Desa/Kelurahan di mana tanah tersebut terletak atau di tempat lain yang dianggap perlu seperti melalui mass media lainnya selama 30 hari sejak pengumuman dikeluarkan.
 - g. Setelah jangka waktu pengumuman berakhir dan tidak ada gugatan/sanggahan dari pihak lain, maka data-data yuridis yang diumumkan tersebut disahkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional dengan suatu Berita Acara dan Berita Acara dimaksud menjadi dasar untuk pembukuan hak yang bersangkutan dalam Buku Tanah serta dicatat juga surat ukur.

- h. Pekerjaan berakhir dalam pendaftaran tanah yang dilakukan secara sporadik adalah penerbitan sertifikat hak sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang terdapat dalam Buku Tanah kepada pemohon hak sebagai pemegang hak.

2.4.7. Pengertian Jual Beli Tanah Menurut UUPA

Dalam pengertian Hukum Adat jual beli tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, meskipun harga jual-beli tanah tersebut belum dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual. Sejak saat itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli. Dengan kata lain bahwa sejak jual-beli dilakukan pembeli telah mendapat Hak milik atas tanah tersebut.²⁵ Dalam hal jual beli yang pembayarannya belum lunas (baru dibayar sebahagian), sisa harganya itu merupakan hutang pembeli kepada penjual, yang kalau pembeli tidak membayarnya, penjual dapat menuntut berdasarkan utang piutang dan tidak mempengaruhi jual beli yang dianggap telah selesai.²⁶ Dari uraian di atas dapat ditemukan beberapa unsur pokok dalam pengertian jual beli tanah menurut hukum adat, yaitu :

1. Pemindahan hak dari penjual kepada pembeli
2. Bersifat tunai (kontan)
3. Nyata (kongkrit)

Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat berbeda dengan pengertian jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt). Jual beli adalah suatu perjanjian atau perikatan seperti yang termuat dalam Buku III KUHPdt tentang Perikatan. Jual beli adalah suatu

²⁵. K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 30.

²⁶. Ibid, hal. 50.

perjanjian, satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanahnya dan pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka “jual-beli” telah dianggap terjadi, walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Akan tetapi sekalipun “jual-beli” itu telah dianggap terjadi, namun hak atas tanah itu belum berpindah kepada pembeli. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain yang berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain. Penyerahan hak itu, dalam istilah hukumnya biasa disebut “Jurische levering” (“penyerahan menurut hukum”), yang harus dilakukan dengan pembuatan akta di muka dan oleh Pejabat Balik Nama (Overschrijvings-ambtenaar) berdasarkan Ordonansi Balik Nama (Overschrijvings-ordonantie, Stbld No. 27 tahun 1834), dan perbuatan hukum tersebut di masyarakat terkenal dengan sebutan “Balik Nama”. Jadi tegasnya, sebelum dilangsungkan “Balik Nama” itu maka hak atas tanah belum berpindah dari penjual kepada pembeli. Dari uraian di atas, nyatalah bahwa jual beli tanah menurut hukum perdata terdiri atas dua bagian, yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan hak, di mana kedua itu terpisah satu sama lain. Selama belum dilakukan penyerahan hak maka status tanah tersebut masih tetap Hak milik penjual.²⁷

Pengertian jual beli menurut UUPA menurut Budi Harsono adalah sama dengan pengertian jual beli menurut hukum adat. Karena hukum adat menjadi sumber utama dan dasar penyusunan UUPA sebagaimana termaktub dalam Penjelasan Umum UUPA. Lebih lanjut diuraikan Hukum Adat yang dimaksud adalah hukum adat yang telah disempurnakan dan disesuaikan

²⁷. Ibid, hal. 32.

dengan kepentingan masyarakat dan negara yang modern. Dalam memenuhi tuntutan tersebut lembaga jual beli telah mengalami penyesuaian, tanpa mengubah hakikat sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, dengan pembayaran harga secara tunai, serta sifat dan cirinya sebagai perbuatan yang riil dan terang.²⁸ Penyesuaian yang dimaksud yaitu, perbuatan hukum jual beli harus dilakukan dan dibuktikan dengan Akta PPAT, sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, untuk terciptanya suatu kepastian hukum.

Sebelum berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1961 yang telah dirubah dengan PP Nomor 24 Tahun 1997, pelaksanaan jual beli tanah dilakukan di hadapan Kepala Desa/Lurah. Selanjutnya Kepala Desa melaporkan adanya jual beli kepada Camat setempat dan meneruskan Kepala Kantor Ipeda untuk dibalik nama dan diganti atas nama pembeli atau pemilik baru. Kadangkala terjadi jual beli tanah dilakukan tidak sepengetahuan Kepala Desa. Dalam hal demikian, maka apabila di kemudian hari para pihak melaporkan kejadian tersebut, maka saat terjadinya jual beli dianggap terjadi pada saat para pihak melaporkan kepada Kepala Desa.

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah maka kepastian hukum dalam jual beli tanah diperoleh, karena setiap transaksi mengenai tanah diwajibkan pelaksanaannya di muka PPAT. Kemudian didaftar ke Badan Pertanahan Nasional agar diketahui sudah dibukukan atau belum dibukukan.

²⁸. Ibid, hal. 204.

2.4.8. Proses Pelaksanaan Jual Beli Tanah Hak Milik

Dalam jual beli tanah peran PPAT sangat penting menurut UUPA beserta peraturan pelaksanaannya. Setiap jual beli tanah harus dilakukan di hadapan PPAT karena Akta PPAT tersebut akan menjadi dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah baik untuk pertama kali maupun dalam rangka pemeliharaan data karena terjadi perubahan-perubahan status hukum sebidang tanah merupakan hal yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, karena dengan dilakukannya pendaftaran akan tercipta kepastian hukum. Di mana salah hasil akhir dari pendaftaran tanah adalah diterbitkannya sertifikat sebagai alat bukti yang kuat atas Hak atas sebidang tanah tertentu, beserta pencatatan atas setiap perubahan yang terjadi. Dengan demikian pendaftaran tanah dalam jual beli ini berfungsi untuk :

1. Mencatat peralihan hak atas tanah pada buku tanah dan sertifikat.
2. Memberikan sertifikat tanah kepada pembeli sebagai pemilik baru.

Adapun instansi yang menyelenggarakan pendaftaran tanah menurut Pasal 5 dan 6 menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah yaitu :

1. PPAT
2. Badan Pertanahan Nasional dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan tertentu menurut peraturan perundang- undangan.

Dalam Jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT atas sebidang tanah, terdapat dua kemungkinan, mengenai status hukumnya.

1. Bahwa tanah tersebut telah pernah didaftarkan menurut PP Nomor 10 Tahun 1997 dan atau PP Nomor 24 Tahun 1997 dan telah diterbitkan sertifikat atas nama pemilik.

2. Bahwa tanah tersebut belum pernah didaftarkan menurut PP Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diubah PP Nomor 24 Tahun 1997 dan belum mempunyai sertifikat atas nama pemilik.

Prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak yang berkepentingan dalam hal ini penjual dan pembeli tentu terdapat beberapa perbedaan. Dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu, bentuk, isi, dan cara pembuatan akta-akta diatur oleh Menteri. Pembuatan akta jual beli ini terlebih dahulu harus diperhatikan mengenai obyek (tanahnya), yaitu tanah yang diperjual-belikan itu sudah bersertifikat atau belum. Uraian berikut ini menjelaskan bagaimana proses atau tata cara orang yang melakukan transaksi jual beli tanah di hadapan PPAT, baik bagi tanah yang sudah bersertifikat maupun yang belum bersertifikat.

1. Bagi tanah yang sudah bersertifikat
 - a. Penjual dan pembeli datang ke Kantor PPAT yang berwenang membuat akta tanah yang akan diperjual-belikan itu, PPAT kemudian meneliti apakah para pihak mempunyai wewenang untuk menjual dan membeli tanah yang diperjual-belikan;
 - b. PPAT meminta di tunjukkan surat dan/atau dokumen tanah yang bersangkutan, yaitu sertifikat asli tanah yang bersangkutan serta tanda bukti lunas biaya pendaftaran dari kantor pertanahan, serta dokumen

lainnya yang diperlukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan. Jika PPAT meragukan keterangan yang diberikan oleh penghadap, maka PPAT berhak meminta surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) mengenai tanah yang bersangkutan dari Kepala Kantor Pertanahan setempat;

- c. Kemudian setelah masing-masing pihak bersepakat, dan tidak ada halangan untuk berlangsungnya jual beli, maka PPAT membuat akta yang ditandatangani oleh PPAT sendiri, para pihak yang melakukan jual beli, serta dua orang saksi. Akta ini dibuat dengan dibubuhi meterai cukup;
- d. Setelah akta dibuat dan ditandatangani, maka PPAT berkewajiban untuk menyampaikan akta tersebut dan dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada kantor pertanahan.²⁹

2. Bagi tanah yang belum bersertifikat

Proses pembuatan akta jual beli bagi tanah yang belum bersertifikat sebenarnya tidak banyak berbeda dengan jual beli tanah yang sudah bersertifikat, hanya saja persyaratan dokumen/warkah yang dilampirkan berbeda sesuai ketentuan Pasal 39 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

- a. Harus disertai dengan surat bukti hak atau Surat Keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut.

²⁹. K. Wanttjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

- b. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan setempat atau surat keterangan dari Kepala Desa/Kelurahan untuk tanah yang terletak jauh di daerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan.³⁰
- Setelah semua dokumen-dokumen yang menjadi persyaratan dipenuhi oleh para pihak barulah dapat dilangsungkan jual beli tanah di hadapan PPAT.

³⁰. Ibid

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah. Sedang penelitian adalah pemeriksaan secara berhati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah suatu pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang di hadapi dalam melakukan penelitian.³¹ Menurut Sutrisno Hadi penelitian research adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.³² Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua buah pola berpikir menurut sejarahnya yaitu berpikir secara rasional dan berpikir secara empiris atau melalui pengalaman. Oleh karena itu untuk menemukan metode pendekatan empiris, disini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis sedang empirisme memberikan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.³³

3.1. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah : pendekatan yuridis sosiologis yang akan bertumpu pada data primer (hasil dari penelitian di lapangan). Pendekatan yuridis yaitu melihat hukum hanya sebagai *law in book*. Pendekatan Sosiologis digunakan

³¹. Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta ,1984, hal. 6.

³². Sutrisno Hadi, *Metode Research Jilid I*, Psikologi UGM, Yogyakarta,1993, hal. 4.

³³. Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghali Indonesia, Jakarta 1990, hal. 36.

untuk mengetahui hal-hal yang mempengaruhi proses bekerjanya hukum dalam pelaksanaan tugas Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk dapat mengetahui masalah yang menjadi penghambat serta akibat hukum yang timbul dengan tidak dilaksanakannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam melakukan pendekatan yuridis sosilogis ini, metode yang digunakan kualitatif. Metode ini, metode yang digunakan karena beberapa pertimbangan yaitu : pertama, menyesuaikan metode ini lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan ganda; kedua, metode ini menyajikan secara langsung hakikat hubungan antara peneliti dengan responden; ketiga, metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang di hadapi.³⁴

3.2. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai pada penelitian ini, maka hasil penelitian ini nantinya akan bersifat deskriptif analitis yaitu memaparkan, menggambarkan atau mengungkapkan sistem hukum adat setempat ataupun peraturan perundangan lain. Eksistensinya dalam kehidupan masyarakat serta relevansinya, khususnya dalam pengaturan tentang pelaksanaan Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal tersebut kemudian dibahas atau dianalisis menurut ilmu teori-teori atau pendapat peneliti sendiri, dan terakhir menyimpulkannya. Berkaitan dengan itu maka jenis-jenis penelitian yang akan dilakukan, antara lain :

³⁴. Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung, 1995, hal. 5.

1. Penelitian Inventarisasi hukum, dimana pada penelitian ini hukum merupakan kegiatan pendahuluan dan bersifat mendasar untuk menemukan kaedah-keadah tentang sistem hukum tentang pelaksanaan Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah. Menurut Ronny Hanitijo Soemitro³⁵ dikatakan bahwa ada tiga kegiatan pokok dalam melakukan penelitian ini, yaitu menetapkan kriteria identifikasi untuk menyeleksi norma-norma yang dimasukkan sebagai hukum positif dan norma sosial yang bukan norma hukum, selanjutnya melakukan pengumpulan norma-norma yang sudah diidentifikasi mana yang termasuk norma yang mengatur tentang Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dan mana yang termasuk norma sosial. Kemudian mengumpulkan norma-norma yang mengatur tentang Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dijadikan sebagai hukum positif.
2. Penelitian terhadap asas-asas hukum, yaitu penelitian terhadap kaidah-kaidah yang telah diinventarisasi pada penelitian sebelumnya. Dalam hal ini Ronny Hanitijo Soemitro³⁶ menyatakan bahwa penelitian terhadap asas-asas hukum dapat pula dilakukan dalam bidang hukum tidak tertulis yaitu hukum adat. Untuk itu peneliti terlebih dahulu harus mengabstraksikan tingkah laku yang teratur, sehingga menjadi norma hukum dan dari norma hukum yang mengatur tentang Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3.3. Metode Penentuan Sampul

Dalam penentuan ini, metode penentuan sampel yang digunakan adalah purposive sampling, yaitu penarikan sampel yang dilakukan dengan cara

³⁵. Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 13.

³⁶. Ibid, hal. 20.

pengambilan banyak subyek didasarkan tujuan tertentu. Hal ini dilakukan karena alasan keterbatasan waktu, tenaga, dan biaya sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar jumlahnya dan jauh letaknya. Adapun mengenai jumlah sampel yang akan diambil menurut Ronny Hanitijo Soemitro berpendapat bahwa pada prinsipnya tidak ada peraturan yang ketat secara mutlak menentukan beberapa persen sampel tersebut harus diambil dari populasi.³⁷ Berdasarkan pendapat tersebut, maka penulis menetapkan jumlah sampel sebagai berikut :

1. 1 orang Pejabat Kantor Pertanahan Nasional Kota Pagar Alam
2. 3 orang Camat
3. 1 orang sekwilcam

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel untuk memberikan gambaran yang tepat dan benar. Dalam penelitian ini maka populasi meliputi tiga Camat sebagai Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Pagar Alam.

3.4. Tehnik Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan meliputi data primer dan sekunder :

1. Data primer data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui observasi/ pengamatan, interviuw/wawancara, questionere/angket. Sedangkan data primer dalam penelitian ini menggunakan wawancara, tehnik wawancara yang

³⁷. Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985. hal. 47.

digunakan secara bebas dan terpimpin. Wawancara dilakukan terhadap pejabat yang telah ditentukan menjadi sampel dalam penelitian ini. Dimana pertanyaan-pertanyaan yang ditanyakan telah disiapkan terlebih dahulu sebagai pedoman bagi penerima informasi, akan tetapi dimungkinkan juga timbul pertanyaan lain yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi saat berlangsungnya wawancara.

2. Data sekunder, yaitu data yang diperlukan untuk melengkapi data primer. Adapun data sekunder tersebut terdiri dari :

a. Bahan hukum primer yang merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu :

- UUPA Nomor 5 Tahun 1960 tentang ketentuan Pokok-pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.
- PMNA 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana Pendaftaran Tanah.

b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer, yaitu :

- Buku-buku ilmiah
- Makalah-makalah
- Hasil-hasil Penelitian

3.5. Metode Analisa Data

Data yang terkumpul mengenai penemuam hukum in concreto dan asas-asas hukum yang melandasi selanjutnya akan dianalisis secara deskriptif analisis, yaitu mencari dan menemukan hubungan antara data yang diperoleh dari penelitian dengan

landasan teori yang ada dan yang dipakai sehingga memberikan gambaran-gambaran konstruktif mengenai permasalahan yang diteliti. Disamping itu digunakan juga metode analisa yang kualitatif dengan tujuan untuk mengerti atau memahami gejala yang diteliti.³⁸

Adapun metode kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan diteliti kembali dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.³⁹

^{38.} Soerjono Soekamto Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1984, hal. 20.

^{39.} Ibid, hal. 25.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Hasil Penelitian

4.1.1. Gambaran Umum Wilayah Penelitian

Wilayah kota Pagar alam secara geografis terletak antara 109 - 110 BT dan 6° 33 – 7° 24 LS. Luas wilayah keseluruhan Kota Pagar alam tercatat sebesar lebih kurang 156334,765 hektare.

Secara administratif wilayah ini berbatasan dengan dengan laut Bengkulu di sebelah utaranya, Lubuk linggau di sebelah timur, Kota Lahat di sebelah selatan, dan Propinsi Bengkulu di sebelah baratnya. Kota Pagar alam terdiri dari 5 (lima) Kecamatan :

1. Dempo Selatan
2. Dempo Utara
3. Dempo Tengah
4. Pagar Alam Utara
5. Pagar Alam Selatan

Keadaan Topografi wilayah Kota Pagar Alam adalah berbukit dan bergelombang, sebagian lagi datar sampai rata, ketinggian dari permukaan air laut untuk wilayah bagian utara merupakan daerah dataran rendah dengan ketinggian antara 0 s/d 10 meter, untuk wilayah bagian selatan merupakan tanah pegunungan dengan ketinggian antara 0 s/d 3700 meter (kota Pagar Alam dalam angka 2000).

Wilayah Kota Pagar Alam secara geografis masih terletak di daerah tropis. Kondisi Klimatologi atau keadaan iklim dipengaruhi oleh beberapa faktor antara lain suhu udara dan kelembaban udara serta banyaknya curah hujan. di wilayah bagian utara suhu rata-rata sekitar 25⁰ C dan bagian selatan rata-rata 24⁰ C.

Jumlah penduduk Kota Pagar Alam yang tercatat di Kantor statistik keadaan pada tahun 2000 adalah 154.757, terdiri dari 75.345 laki-laki dan 78545 perempuan.

Penduduk di wilayah Kota Pagar Alam sebagian besar bekerja di sektor pertanian. Rincian data mata pencaharian penduduk di Kota Pagar Alam.

No	Jenis Mata Pencaharian	Jumlah	
		Orang	Keterangan
1.	Petani	39789	
2.	Buruh Tani	23467	
3.	Pengusaha	6899	
4.	Perdagangan	25678	
5.	Buruh Bangunan	10924	
6.	Pegawai Negeri / ABRI	26456	
7.	Pensiunan	10567	
8.	Lain-lain	10987	
Jumlah		154757	

Sumber : Kantor Pemerintah Kota Pagar Alam 2001

Jenis penggunaan tanah oleh penduduk di Kota Pagar Alam mencerminkan penggunaan tanah yang bersifat pertanian, yakni tanah yang digunakan untuk usaha pertanian, yakni tanah yang di gunakan untuk usaha pertanian lebih banyak apabila dibandingkan dengan tanah yang diusahakan untuk kegiatan non pertanian. Tanah yang digunakan untuk sawah meliputi 30%, perkebunan 35%, tambak dan kolam 15%, hutan meliputi 15%, dan untuk lain-lain 5%. Dari luas penggunaan tanah di wilayah Kota Pagar Alam.

4.1.2. Tanggungjawab Camat Selaku PPAT Sementara dalam Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah di Kota Pagar Alam

4.1.2.1. Kedudukan Camat Selaku PPAT Sementara

Dari hasil penelitian dapat diketahui bahwa dari 5 (lima) Kecamatan dalam lingkungan Pemerintah Daerah Kota Pagar Alam, terdapat 3 (tiga) Camat merangkap jabatan sebagai PPAT Sementara.

No.	Kecamatan	Camat / PPAT Sementara
1.	Dempo Selatan	1. Drs. Darmawan Fauzi
2.	Dempo Utara	2. Ishardin, SH
3.	Dempo Tengah	3. Drs. Khodri

Diangkatnya Camat di 3 (tiga) Kecamatan tersebut di atas sebagai PPAT Sementara menurut Awanudin, SH, Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Pagar Alam karena jumlah PPAT belum mencukupi. Hal ini didasarkan pada ketentuan PP 37 Nomor 38 Tahun 1998 yang menyatakan bahwa camat yang wilayah kerjanya berda di dalam daerah Kabupaten/Kota yang formasi PPAT-nya belum terpenuhi dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara. Sampai saat ini hanya terdapat satu orang Notaris/PPAT di Kota Pagar Alam.

Di dua Kecamatan yaitu Kecamatan Pagar Alam Utara dan Pagar Alam Selatan, camat di wilayah tersebut tidak menjabat sebagai PPAT Sementara karena kedua Kecamatan tersebut adalah kecamatan baru hasil pemekaran kecamatan di wilayah Kota Pagar Alam, yang berlangsung di tahun 2000. Menurut Awanudin, berdasarkan ketentuan peraturan-perundang-undangan yang ada maka camat di kedua kecamatan tidak otomatis menjadi PPAT.

Mengingat penting kedudukan seorang PPAT untuk pelayanan masyarakat untuk kegiatan tertentu dibidang pertanahan seperti pembuatan akta jual beli tanah maka peranan PPAT Sementara di Kota Pagar Alam memang terasa sangat dibutuhkan. Lebih lanjut Awanudin mengatakan, kondisi letak geografis dari Kota Pagar Alam yang cukup luas dan di antara suatu daerah dengan daerah lain terdapat jarak yang cukup jauh, sehingga pelayanan terhadap masyarakat yang membutuhkan jasa PPAT akan lebih optimal dengan keberadaan camat sebagai PPAT Sementara. Akses masyarakat lebih relatif cepat untuk menjangkau ibu kota kecamatan dibandingkan pusat kota Pagar Alam tempat Notaris/PPAT berkantor.

Jumlah para pejabat pembuat akta tanah yang ada dan berkantor di wilayah Kota Pagar Alam masih sedikit, Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bukan Camat adalah 1 (satu) orang dan pejabat pembuat akta tanah Camat adalah 3 (tiga) jadi semuanya adalah 4 orang.

4.1.2.2. Proses peralihan Hak Milik Atas Tanah Dihadapan Camat Selaku PPAT Sementara

Di dalam jual beli tanah dianggap sah apabila dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, hal ini merupakan suatu akibat setelah diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria dan dikeluarkannya Peraturan

Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Jadi di sini Akta PPAT merupakan syarat mutlak bagi adanya jual beli tanah, artinya jual beli tanah tidak dapat dibuktikan secara lisan, misalnya hanya dibuktikan dengan pengakuan dari penjual atau pembeli saja.

Akta PPAT dalam peralihan Hak atas Tanah merupakan suatu syarat yang mutlak untuk dapat dilakukannya pendaftaran. Dari Hasil Penelitian yang dilakukan terhadap Camat/PPAT Sementara di Kota Pagar Alam dapat diraikan proses jual beli Tanah Hak Milik yang dilakukan masyarakat dihadapan Camat selaku PPPAT Sementara.

Camat yang menjadi PPAT Sementara di Kota Pagar Alam, yang menjadi responden dalam penelitian ini :

1. Bapak Ishardin. SH Camat Kecamatan Dempo Utara
2. Bapak Drs. Darmawan Fauzi Camat Dempo Selatan
3. Bapak Drs. Kodri Camat Dempo tengah

Dari hasil wawancara dengan 3 (tiga) Camat dilingkungan Pemerintahan Daerah Pagar Alam dapat diuraikan proses jual beli Tanah Hak Milik yang dilakukan masyarakat dihadapan Camat PPAT Sementara yang secara garis besar terdiri dari dua tahapan, yaitu :

1. Tahap persiapan/pembuatan akta jual beli tanah hak milik.
2. Tahap pendaftaran.

4.1.2.3. Tahap Persiapan dan Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik

Dalam ini Camat/PPAT Sementara melakukan pemeriksaan terhadap semua dokumen yang menjadi syarat pembuatan akta jual-beli, kewenangan para pihak yang akan melakukan jual beli serta hal-hal lain yang dipandang perlu sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, yaitu :

1. Dokumen-dokumen yang harus dilengkapi sebagai syarat yang harus dipenuhi oleh penjual maupun pembeli yaitu :
 - a. Foto copy KTP para pihak pembeli dan penjual.
 - b. Sertifikat asli dari tanah yang akan dijual.
 - c. Tanda Bukti Pajak Bumi dan Bangunan untuk tahun sebelumnya.
 - d. Surat Kuasa dari penjual/pembeli apabila pembuatan hukum ini dikuasakan kepada pihak ketiga.
2. Untuk pembeli ada penambahan syarat apabila sudah memiliki sertifikat lima buah maka tidak diperbolehkan lagi membeli tanah dikarenakan untuk pemerataan.
3. Tanah yang menjadi obyek perjanjian bukan merupakan tanah sengketa.
4. Sedangkan pihak-pihak yang harus hadir di dalam pembuatan Akta PPAT adalah :
 - a. Pihak Pembeli (Penerima hak milik atas tanah)/Kuasa
 - b. Pihak penjual (Pemilik tanah)/Kuasa
 - c. 2 orang saksi
 - d. PPAT itu sendiri

Agar dapat diketahui lebih jauh mengenai pihak-pihak yang tersebut di atas, maka masing-masing akan diuraikan sebagai berikut :

1. Pihak pembeli atau penerima hak milik atas tanah itu haruslah orang yang benar-benar memenuhi syarat sebagai subyek dari hak milik yaitu orang dan badan hukum, Badan hukum ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963. Pasal 21 UUPA : Bahwa oleh pemerintah akan ditetapkan badan-badan hukum apa saja yang dapat mempunyai hak milik itu dan syarat-syaratnya. Maksudnya bahwa dari UUPA mengenai penunjukkan badan-badan hukum itu haruslah merupakan suatu pengecualian. Hak tanah untuk badan-badan hukum adalah hak guna bangunan dan hak guna usaha, tergantung pada peruntukan tanahnya. Sedang bagi badan-badan keagamaan dan sosial disediakan hak pakai, yang dapat diberikan secara cuma-cuma dan dengan jangka waktu yang tidak terbatas, berhubungan dengan itu maka badan-badan yang ditunjuk oleh peraturan pemerintah ini terbatas pada badan-badan hukum, yang untuk penunaian tugas dan usahanya yang tertentu benar-benar memerlukan tanah dengan hak milik, yaitu bank-bank negara, perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian, badan-badan keagamaan dan sosial, tetapi bagi badan-badan tersebut pemilihan tanah dengan hak milik itupun tidaklah tidak terbatas, tetapi disertai pula syarat-syarat peruntukan dan luasnya. Dalam hal ini dibuatkan Akta camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pihak pembeli yang Warga Negara Indonesia.

2. Penjual atau pembeli tanah, disini Penjual mempunyai tanggung jawab moral yang lebih besar dibandingkan dengan tanggung jawab pembeli, jadi disini penjual haruslah orang yang benar-benar mempunyai wewenang untuk menjual tanah. Jika yang menjual ahli waris maka perbuatan jual beli harus ditunda sampai sertifikat tanah diganti dengan nama ahli waris tersebut. Kewajiban penjual adalah menyerahkan tanah beserta surat-suratnya dan menjamin bahwa pembeli sebagai pemilik baru yang sah tidak akan mendapat gangguan dari pihak ketiga.
3. Di dalam pembuatan akta jual tanah dihadiri dua orang saksi. Apabila jual beli tersebut tanahnya sudah bersertipikat maka saksi dapat diambilkan dari pegawai kecamatan dimana akta jual beli itu dibuat. Dan untuk tanah yang belum bersertipikat dalam arti masih berbentuk petuk untuk dapat dijual belikan maka dengan perlengkapan Konversi berikut :
 - a. Harus ada pernyataan pemilikan tanah yang dibuat sendiri oleh pemilik tanah yang telah diketahui Lurah dan Camat.
 - b. Pernyataan yang dibuat oleh Lurah harus diketahui oleh Camat setempat.
 - c. Surat keterangan yang dibuat oleh Lurah harus dan diketahui oleh Camat setempat.
 - d. Berita acara pemasangan tugu-tugu batas yang dibuat sendiri oleh pemilik tanah yang telah diketahui oleh Lurah dan Camat.

4. Kuasa adalah orang yang mewakili penjual atau pembeli di dalam mendapatkan haknya.

Dalam pembuatan surat kuasa ada dua yaitu secara di bawah tangan dan secara autentik. Secara di bawah tangan adalah surat kuasa tersebut tidak dibuat hadapan Notaris sedangkan surat kuasa secara autentik adalah surat kuasa itu dibuat oleh dan di hadapan Notaris, secara tertulis di atas kertas yang bermaterai. Isi dari surat kuasa itu tentang adanya pelimpahan wewenang dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan jual beli. Dengan demikian maka yang menerima surat kuasa harus datang dalam pembuatan akta jual beli yang dilakukan di hadapan Camat selaku PPAT.

5. Yang terakhir terkait dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu setiap perjanjian dengan maksud memindahkan hak atas tanah harus dibuat dengan suatu akta yang dibuat oleh dihadapan pejabat dimana wilayah PPAT itu berada. Di sini yang dimaksud Camat sebagai PPAT Sementara.

Selanjutnya setelah diketahui pihak-pihak yang harus hadir pada waktu pembuatan akta itu, maka dibahas mengenai syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta jual beli, sebagai berikut :

1. Seandainya yang datang menghadap PPAT bukan pemilik tanah atau bukan penjual atau bukan pembeli sendiri, maka penghadap yang bersangkutan harus membawa surat kuasa dari pemilik atau

pembeli yang diwakili, yang menyatakan adanya pelimpahan wewenang dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melaksanakan jual beli.

2. Apabila pemilik tanah sebagaimana tercantum dalam sertipikat telah meninggal dunia dan ahli warisnya akan menjualnya, maka perubahan itu harus dicatat terlebih dahulu oleh Badan Pertanahan Nasional pada buku tanah dan sertipikatnya, sebelum akta jual beli itu dibuat di hadapan pembuat akta tanah.
3. Camat/PPAT Sementara mengadakan penyelidikan secara cermat, teliti dan hati-hati apakah penjual benar-benar mempunyai hak atau wewenang untuk menjual tanahnya, dan bagi pembeli harus memenuhi syarat-syarat sebagai subyek hak milik, juga apabila Camat selaku PPAT meragukan wewenang dari orang yang akan mengalihkan haknya (tanah sudah bersertifikasi), maka pembuatan akta itu dapat disaksikan oleh Kepala desa dan satu orang perangkatnya dari tempat tanah yang dijual.
4. Sedang mengenai tanah yang belum dibukukan, maka syarat-syarat yang harus diserahkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah :
 - Surat Keterangan Kepala Badan Pertanahan Nasional yang menyatakan hak atas tanah belum mempunyai sertipikat.

- Surat bukti dan keterangan Lurah yang diketahui Camat setempat yang membenarkan surat bukti pemilikan tanah tersebut.
- Surat bukti biaya pendaftaran

Setelah diketahui pihak-pihak dan syarat pembuatan akta, maka selanjutnya dikupas isi perjanjian akta jual beli, dimana dalam pembuatan akta ini merupakan langkah terakhir dari proses terjadinya akta jual beli.

Mengenai para pihak menurut Bapak Darmawan Fauzi Camat Kecamatan Dempo Selatan Di dalam prosedur pembuatan akta jual beli hak milik atas tanah berdasarkan UUPA beserta peraturan pelaksanaannya adalah sebagai berikut :

1. Seandainya sebagai pemilik tanah atau calon penjual adalah : K, sedang L sebagai calon pembeli, kemudian keduanya (K dan L) menghadap pembeli PPAT setempat. Dalam hal ini PPAT belum mengenal K, maka K harus memperkenalkan diri dengan memperlihatkan KTP nya, atau kadang-kadang K datang bersama M bertindak memperkenalkan K kepada PPAT, kemungkinan lain yang menghadap bersama-sama L, kemudian saling memperkenalkan diri kepada PPAT. Menurut pandangan hukum lebih baik mengenal lebih jauh calon penjual dengan calon pembeli, sebab keterangan-keterangan dan pembuktian-pembuktian untuk terjadinya jual beli lebih banyak daripada calon pembeli.

2. Setelah harga disetujui bersama, maka menyatakan maksudnya hendak menjual sebidang tanah hak milik atas namanya kepada L. Kemudian PPAT mengadakan penelitian atas surat-surat tanda hak milik atas tanah yang akan dijual, surat bukti diri (KTP), untuk mengetahui apakah pemilik tanah tersebut. Di dalam penelitian ini termasuk juga mengenai kemungkinan adanya hak lain atas tanah yang bersangkutan, misalnya : hak sewa.
3. PPAT dapat menetapkan hari tertentu, apabila dalam hal ini PPAT berpendapat bahwa tidak ada masalah yang merupakan halangan untuk dilangsungkan jual beli, agar para pihak dan saksi-saksi menghadap kepadanya untuk menandatangani akta, akta yang dimaksud adalah akta jual beli. peraturan-peraturan yang berlaku serta bukti yang cukup untuk menyelesaikan pembuatan akta yang mendasari pendapat PPAT.
4. Setelah para pihak yang membeli, penjual dan saksi-saksi hadir di hadapan PPAT, pada hari yang telah ditentukan tersebut, maka langkah yang terbaik bagi PPAT yaitu menanyakan kembali : Apakah jadi untuk melangsungkan jual beli, dan kalau jadi apakah ada perubahan, contohnya mengenai harga dan lain-lain. Kemudian PPAT membacakan akta yang telah dipersiapkan itu apabila ternyata para pihak menyatakan tidak ada perubahan apa-apa. Setelah selesai membacakan, PPAT

menanyakan kepada pihak-pihak apakah mereka telah menyetujui apa yang telah dibacakan itu. Ternyata tidak ada sesuatu yang perlu mendapat perubahan, maka dihadapan PPAT masing-masing pihak dan saksi membubuhkan tanda tangannya pada akta.

Mula-mula pihak penjual, pembeli, saksi-saksi dan kemudian PPAT yang terakhir, maka selesailah akta tersebut dengan demikian menurut hukum, jual beli tanah terjadi sesuai prosedur yang dikehendaki oleh peraturan. Proses peralihan Hak atas Tanah tersebut menurut Ishardin, SH Camat Dempo Utara Belum dengan pembuatan akta jual-beli tapi harus diikuti pula dengan pendaftaran perubahan hak atas tanah ke kantor BPN Kota Pagar Alam.

Sehubungan dengan proses pembuatan akta hingga selesai dibutuhkan biaya, maka honorarium PPAT dan saksi tidak melebihi 1% dari nilai transaksi yang dibuat dalam akata.

Adapun hasil penelitian penulis mengenai banyaknya penduduk yang mengadakan peralihan hak atas tanah selama tahun 2001 di lima Kecamatan sebagai berikut :

Kecamatan Dempo Selatan

No.	Macam Peralihan Hak	Jumlah	Keterangan
1.	Jual beli	147	-
2.	Warisan	31	-
3.	Hibah	10	-
4.	Tukar menukar	-	Tidak ada
5.	Lelang	-	Tidak ada

Kecamatan Dempo Utara

No.	Macam Peralihan Hak	Jumlah	Keterangan
1.	Jual beli	128	-
2.	Warisan	105	-
3.	Hibah	3	-
4.	Tukar menukar	-	Tidak ada
5.	Lelang	-	Tidak ada

Kecamatan Tengah

No.	Macam Peralihan Hak	Jumlah	Keterangan
1.	Jual beli	97	-
2.	Warisan	24	-
3.	Hibah	1	-
4.	Tukar menukar	-	-
5.	Lelang	-	Tidak ada

4.1.3. Upaya Hukum Camat Selaku PPAT dalam Menanggulangi Jual Beli Tanah yang Dilakukan Secara Di bawah tangan

Jual beli tanah yang tidak dilakukan berdasarkan peraturan perundangan tidak tertutup kemungkinan terjadi dalam masyarakat. Hal ini terjadi karena kurangnya pengetahuan dan kesadaran hukum masyarakat. Untuk mengantisipasi terjadinya hal tersebut dipandang perlu diambil beberapa tindak preventif oleh jajaran camat di lingkungan Pemerintahan Kota Pagar Alam. Dari hasil penelitian langkah-langkah yang diambil oleh Camat selaku Kepala Wilayah Kecamatan dan sekaligus PPAT di dalam menanggulangi jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan adalah dengan memberikan penyuluhan-penyuluhan tentang catur tertib pertanahan dihadapan para pihak yang mengadakan jual beli tanah secara di bawah tangan maupun memberikan penyuluhan kepada masyarakat yang belum

mengetahui prosedur jual beli tanah dan kedudukan Camat selaku PPAT. Dan juga Camat selaku PPAT memberikan arahan luhun kepada Kepala Kelurahan dalam wilayahnya untuk mengetahui betul kedudukannya sebagai kepala pemerintahan yang terendah yang berhadapan langsung dengan masyarakat, dengan dikeluarkannya PP No. 24 Tahun 1997 yaitu kedudukan Lurah sebagai instansi yang dapat mengeluarkan surat keterangan tentang status tanah untuk tanah yang belum bersertifikat bagi pihak yang membutuhkan dan peranannya sebagai anggota panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah.. Untuk itu diharapkan Kepala Kelurahan memberikan penyuluhan kepada masyarakat yang ingin melakukan transaksi tanah untuk dapat melakukannya didepan PPAT, agar terdapat kepastian hukum bagi para pihak. Disamping hal tersebut Kepala Kelurahan juga dapat bertindak sebagai saksi dalam pembuatan akta tanahnya yang belum dibukukan, atau apabila PPAT meragukan keberadaan para pihak terhadap tanah tersebut. Konsekwensinya adalah Lurah menolak untuk membuat akta apabila ada warganya yang menghadap kepadanya dan harus menyarankan masyarakat datang kepada Camat selaku PPAT, yang karena jabatannya dapat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (hasil wawancara dengan Drs. Khodri Camat Dempo Tengah)

Pengertian daripada catur tertib pertanahan adalah penertiban dalam empat bidang pertanahan. Dimana hal tersebut merupakan suatu kebijaksanaan pemerintah yang terdiri dari empat sasaran pokok, yang ingin diwujudkan atau dicapai seiring dengan pelaksanaan Hukum Agraria Nasional beserta peraturan pelaksanaannya.

Sehubungan hak tersebut maka perlu diusahakan pengaturan pemilikan atau penguasaan dengan batas minimal dana atau batas maksimal atas tanah dengan pedoman UU Nomor 56 Prp. Tahun 1960 tentang penetapan luas tanah pertanian. Agar pemanfaatan tanah sungguh-sungguh membantu usaha meningkatkan kesejahteraan rakyat, serta dalam rangka mewujudkan keadilan sosial.

Keempat Catur Tertib Pertanahan sebagai berikut :

1. Bidang Tertib Hukum Pertanahan

Suatu langkah kebijaksanaan yang arahnya ditujukan kepada tindakan penataan kembali dan pengendalian terhadap tugas-tugas keagrariaan dewasa ini, selalu diimbangi dan diarahkan kepada kelengkapan serta penyempurnaan terhadap sarana hukumnya.

Bahwa di dalam kegiatan Landreform yang dilaksanakan dalam rangka mewujudkan tertib hukum pertanahan, khususnya yang berhubungan dengan ketentuan tentang penyelenggaraan Landreform. Kegiatan tersebut merupakan pelaksanaan ketentuan-ketentuan Pasal 7, 10, 11 dan 17 Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur tentang larangan pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas, asas tentang kewajiban setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian untuk mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, serta luas maksimum dan atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak.

2. Bidang Tertib Hukum Administrasi Pertanahan

Di samping tertib hukum pertanahan diperlukan juga mengusahakan peningkatan tertib hukum administrasi pertanahan dengan tujuan untuk memperlancar setiap urusan yang menyangkut bidang tanah. Dalam rangka mengusahakan tertib tersebut perlu diusahakan suatu pola kebijaksanaan yang sifatnya menyeluruh baik mengenai organisasi atau tata kerja personalia, keuangan maupun prasarana yang diperlukan demi tercapainya tertib administrasi pertanahan ini.

3. Bidang Tertib Penggunaan Tanah

Dalam Pasal 33 ayat (2) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 disebutkan, bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat sebesar-besarnya. Berdasarkan maksud tersebut, maka penggunaan tanah harus sejalan dan sesuai dengan kemampuan tanahnya dan setiap orang yang berhak atas penguasaan dan pemilikan tanah, penggunaannya harus sesuai dengan status tanah tersebut. Disebabkan di Indonesia banyak tanah yang belum diusahakan/ dipergunakan sesuai dengan kemampuannya, sehingga bertentangan dengan fungsi sosial dengan tanah tersebut.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria tersebut pada Pasal 14 menetapkan bahwa Pemerintah membuat perencanaan umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan tanah :

1. Untuk keperluan negara
2. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa.

3. Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan.
4. Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu.
5. Untuk keperluan memperkembang industri, transmigrasi dan perkembangan.

Semua itu dimaksudkan dalam usaha penertiban penggunaan tanah yang langsung menyangkut segi kehidupan orang banyak, tidak saja bagi para pemegang hak atas tanah, tetapi juga masyarakat luas.

Dalam rangka mewujudkan tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, maka tidak dibenarkan jika penggunaan tanah justru berakibat dan menjadi rusaknya tanah.

Pasal 15 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur, bahwa pemeliharaan tanah termasuk menambahkan kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan-hubungan hukum dengan itu, dengan memperhatikan pihak-pihak ekonomi lemah.

Ketentuan tersebut di atas merupakan landasan usaha-usaha untuk memelihara tanah dan lingkungan hidup agar tanah dan lingkungan dapat tetap dan bermanfaat secara optimal bagi kehidupan manusia.

Kerusakan-kerusakan tanah dan lingkungan hidup pada dasarnya ditimbulkan oleh karena terdapatnya penduduk yang terlalu padat, adanya penggarapan secara liar dan pengusahaan tanah yang tidak sesuai dengan tanahnya. Oleh karena itu perlu ada usaha penegasan, pengendalian dan pengawasan dengan fakta tata guna tanah dan diikuti dengan monitoring tata guna tanah setelah proyek pembangunan itu berjalan atau selesai. Dengan demikian maka akan terjagalah tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup.

4.2. Pembahasan

4.2.1. Tanggungjawab Camat Selaku PPAT Sementara Dalam Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah di Kota Pagar Alam

4.2.1.1. Kedudukan Camat Selaku PPAT Sementara

Di dalam wilayah daerah tingkat II Pagar Alam selain Notaris, PPAT Camat juga mempunyai peranan atau tanggung jawab hukum menjadi Pejabat sementara dari Kecamatan masing-masing wilayahnya yang dikarenakan jabatannya. Yang terpenting peranan Camat selaku PPAT atau tanggung jawab hukum Camat selaku PPAT adalah membuat akta, dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah terdiri dari PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Khusus. Pejabat sementara meliputi para Camat, Kepala Kecamatan atau wilayah yang setingkat dengan kecamatan. Dari hasil penelitian dapat diketahui bahwa diangkatnya camat sebagai PPAT Sementara di Kota Pagar Alam karena formasi PPAT di wilayah tersebut belum terpenuhi dan untuk kepentingan pelayanan

masyarakat. Pengangkatan camat sebagai PPAT di Kota Pagar Alam telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undang yang berlaku tentang PPAT, diantaranya PP Nomor 24 Tahun 1997 dan PP Nomor 37 Tahun 1998. Pasal 5 ayat (3) PP Nomor 37 Tahun 1998 menyebutkan : Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT khusus :

1. Camat atau kepala desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup PPAT, Sebagai PPAT Sementara;
2. Kepala kantor pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari departemen luar negeri, sebagai PPAT Khusus.

Camat sebagai PPAT sementara mempunyai tugas, wewenang, hak dan kewajiban yang sama dengan Notaris/PPAT. Kekuatan Akta Tanah yang dibuat oleh Camat/PPAT Sementara mempunyai kekuatan hukum yang sama sebagai akta otentik. Hanya saja tidak semua camat otomatis menjadi PPAT Sementara, camat yang pindah tugas ke wilayah lain berhenti sebagai PPAT Sementara dan penggantinya tidak otomatis menjadi PPAT Sementara dan

kepada keduanya tidak ada wewenang untuk membuat akta tanah. Camat di dalam proses pembuatan akta tanah tetap harus berpedoman kepada peraturan perundangan yang berlaku serta ketentuan pelaksanaannya.

Ada beberapa faktor yang menyebabkan peranan camat sebagai PPAT Sementara sangat penting di dalam menunjang tugas pendaftaran tanah pada umumnya dan lebih khusus lagi dalam hal pembuatan akta tanah, yaitu :

1. Selain menjabat PPAT Sementara camat juga menjadi kepala wilayah yang berhadapan langsung dengan masyarakat, sehingga camat dapat memahami dengan baik masyarakat dan daerahnya, hal ini akan memudahkan camat dalam tugasnya sebagai PPAT Sementara. Dimana camat dapat mengetahui permasalahan pertanahan dan status hak atas tanah yang ada di daerahnya.
2. peranannya selaku Kepala wilayah, camat tetap berperan dalam pemindahan hak atas tanah, karena camat ikut menandatangani surat keterangan hak atas tanah yang belum bersertifikat dan tugas-tugas lain camat dibidang agraria yang terkait dengan jabatannya sebagai kepala wilayah. Masyarakat mempunyai kecendrungan untuk tetap menghubungi dan meminta bantuan serta informasi dari camat atau perangkat kelurahan yang akan meneruskan kepada camat, apabila masyarakat akan melakukan suatu perbuatan hukum atas tanah. Meskipun masyarakat banyak yang tidak tahu peran camat selaku PPAT Sementara.

4.2.1.2. Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dihadapan Camat Selaku PPAT Sementara

Dintunjuknya para Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum yang berwenang membuat dan menandatangani akta-akta berdasarkan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, tentunya dengan maksud agar dapat membantu memperlancar tugas-tugas keagrarian, khususnya tugas pendaftaran tanah seperti yang dimaksud dalam PP Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 1997.

Sejalan dengan itu, para Pejabat Pembuat akta Tanah seharusnya dapat menunjukkan peranannya dalam rangka pelaksanaan tugas pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli tanah hak milik. Pembuatan akta jual beli saja tidak cukup tanpa diikuti oleh pendaftaran atas perubahannya untuk dapat dicatat oleh Kantor Badan Pertanahan dalam sertifikat sebagai alat bukti yang kuat bagi para pihak.

Pejabat pembuat akta tanah adalah pejabat yang berwenang membuat akta tanah. Akta tanah yang dibuat dan ditandatangani oleh pejabat pembuat akta tanah merupakan akte otentik yang dimaksudkan dapat mempunyai kekuatan pembuktian mengenai suatu hal atau peristiwa yang berkaitan dengan tanah, yang dibuat atau dituangkan dalam akta tanah tersebut. Akta otentik ini dapat

dipercaya keabsahannya bukan karena semata-mata dibuat dan ditandatangani oleh pejabat pembuat akta tanah, tetapi pejabat yang membuat akta tanah yang dimaksud itu dianggap sebagai orang yang mutlak dipercaya, dan lebih karena bentuk pembuatannya maupun cara pengisiannya sudah diatur dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Akta dibuat sebagai tanda bukti yang menyatakan bahwa pada saat akta dibuat telah terjadi suatu peristiwa hukum tertentu. Jika berupa akta jual beli, maka akta merupakan bukti otentik bahwa pada saat akta dibuat telah terjadi peristiwa jual beli tanah oleh para pihak, yakni penjual dan pembeli, yang dilaksanakan dihadapan pejabat pembuat akta tanah dan disaksikan oleh dua orang saksi, dengan demikian fungsi akta disini adalah untuk kepentingan kepastian terjadinya suatu peristiwa hukum, yang dapat dipergunakan sebagai alat pencegah terjadinya sengketa atau perselisihan mengenai suatu yang dinyatakan didalam akta tersebut di kemudian hari, serta merupakan dasar atau alas keperdataan bagi seseorang dalam menguasai suatu bidang tanah tertentu.

Mengingat begitu pentingnya fungsi atau kedudukan akta tanah, maka para pejabat yang berwenang membuat akta itu dengan penuh ketelitian dan kebenaran sesuai peraturan perundangan yang berlaku untuk itu harus meneliti dengan cermat semua syarat dan

kelengkapan dokumen serta kewenang para pihak sebelum melangsung akta jual beli tanah, sesuai ketentuan perundang-undangan. Untuk menghindari permasalahan hukum atau sengketa dikemudian hari, salah satu tujuan dibuatnya akta jual beli dihadapan camat/PPAT Sementara adalah untuk menuangkan perbuatan hukum tersebut dalam suatu akta otentik. Demikian juga berlaku bagi pembuatan akta peralihan atas tanah yang terjadi karena peristiwa jual beli.

Akta peralihan hak atas tanah ini oleh kantor Petanahan Nasional dipakai sebagai salah satu bukti otentik telah terjadinya peristiwa pemindahan hak atas tanah berdasar transaksi jual beli antara kedua belah pihak penjual dan pembeli, jika pembeli atau pemegang hak yang baru berniat untuk memperoleh tanda bukti hak atas tanah yang kuat berupa sertipikat . sertepikat yang diterbitkan oleh kantor pertanahan dari akta jual beli yang sebelumnya telah didaftarkan akan keluar atas nama pemegang hak yang baru (pembeli), mengingat akta tanah dapat dipakai sebagai landasan atau dasar keperdataan bagi seseorang dalam penguasaan sesuatu bidang tanah.

Bertolak dari uraian yang telah dikemukakan dapat dimengerti mengapa para pejabat pembuat akta tanah dituntut untuk menunjukkan peranannya dalam pembuatan akta tanah. Peranan pejabat pembuat akta tanah tampak pada saat pejabat yang

bersangkutan membuat dan menandatangani akta tanah. bila pembuatan akta tanah tidak benar atau kurang benar atau tidak sesuai dengan ketentuan hukum berlaku, rangkaian pelaksanaan pekerjaan pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah ikut terpengaruh. Pekerjaan pendaftaran tanah selanjutnya akan ikut terpengaruh. Pekerjaan pendaftaran tanah yang bertujuan untuk kepastian hukum hak atas tanah tidak akan terwujud jika akta tanah yang dipakai sebagai landasan dan syarat pendaftarannya cacat hukum. Dengan kata lain jika pembuatan akta tidak benar, akan menghambat kelancaran tugas pendaftaran tanah.

Peranan lain yang diambil oleh pejabat pembuat akta tanah dalam hubungannya dengan pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dengan cara memberikan informasi yang benar serta penekanan-penekanan terhadap pentingnya tanah untuk didaftarkan yang selanjutnya dapat diperoleh sertifikatnya kepada masyarakat pada saat mereka datang menghadap pejabat tersebut untuk minta dibuatkan akta tanahnya. Jika hal demikian senantiasa dijalankan oleh para pejabat pembuat akta tanah, niscaya akan membantu kelancaran pelaksanaan tugas pendaftaran tanah yang dilakukan oleh kantor pertanahan. Hal ini selanjutnya juga akan membantu mempercepat terwujudnya tujuan pendaftaran tanah di Indonesia yaitu untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah.

4.2.2. Upaya Hukum Camat Selaku PPAT dalam Menanggulangi Jual Beli Tanah yang Dilakukan Secara di Bawah Tangan

Peranan camat selaku Kepala Wilayah Kecamatan sangat dibutuhkan untuk mengatasi jual beli tanah yang dilakukan bukan dihadapan pejabat yang berwenang atau PPAT. Karena camat sebagai pemimpin masyarakat, kepala administratif tentu mempunyai kedekatan dengan masyarakat untuk memberikan penyuluhan pentingnya peralihan hak atas tanah dibuat dengan akta PPAT yang berwenang dan didaftarkan ke Kantor BPN, agar tercipta kepastian hukum bagi masyarakat.

Masih ada persepsi dalam masyarakat bahwa jual beli cukup dilakukan di bawah tangan dengan diketahui pemimpin adat dan perangkat desa. Pengalihan hak dengan cara demikian dianggap cukup kuat sebagai bukti bahwa jual beli telah terjadi. Sebagian masyarakat terkadang belum memahami prosedur peralihan hak atas tanah sesuai ketentuan perundang-undangan dan peran camat sebagai PPAT sementara.

Untuk itu sosialisasi secara terprogram dan terus-menerus tentang catur tertib pertanahan kepada masyarakat dan perangkat kelurahan, dapat kiranya menanggulangi jual beli tanah hal milik yang dilakukan di bawah tangan atau dibuat oleh pejabat yang tidak berwenang.

Jadi peran camat sebagai kepala wilayah yang banyak berperan untuk menanggulangi jual beli tanah di bawah tangan. Sedangkan sebagai PPAT Sementara camat hanya melakukan bimbingan, nasehat dan bantuan kepada masyarakat yang menghadap kepadanya untuk kepentingan pembuatan akta tanah. Dan membuat serta mendaftarkan akta tersebut sesuai ketentuan peraturan perundangan-undangan.

BAB V

PENUTUP

Berdasarkan pada uraian dari bab-bab dapat ditarik kesimpulan yang merupakan cakupan dari pembahasan sebelumnya :

5.1. Kesimpulan

Setelah penulis membahas panjang lebar mengenai tanggung jawab hukum Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam jual beli tanah hak milik di Kota Pagar Alam yang didasarkan dari data-data yang diperoleh dari penelitian yang peneliti lakukan, peneliti akan menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Berdasarkan hasil penelitian di tiga Kecamatan yaitu Dempo Selatan, Dempo Utara, Tengah di Kota Pagar Alam tentang bagaimana tanggung jawab Camat selaku PPAT dalam membuat peralihan hak atas tanah di mana dengan hipotesa yang penulis susun bahwa tanggung jawab hukum Camat selaku PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang intinya setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau dan pembebanan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh menteri, dikarenakan Camat selain sebagai kepala wilayah juga dikarenakan jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai tanggung jawab hukum terhadap sahnya suatu akta autentik yang merupakan alat bukti yang sempurna. Jadi tanggung jawab Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah harus berpegang Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Berdasarkan hasil penelitian di 3 (tiga) kecamatan tersebut di atas mengenai proses peralihan hak atas tanah dengan hipotesa yang peneliti susun bahwa proses peralihan hak atas tanah harus sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sesuai dikarenakan dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah harus berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Peralihan hak atas tanah yang dikarenakan jual beli pada dasarnya harus memenuhi syarat-syarat :

- Pemohon (penjual atau pembeli) datang ke Camat selaku PPAT di wilayah kerjanya membawa KTP, kalau tanah belum bersertifikat harus ada surat keterangan pemilikan tanah dari lurah yang dikuatkan oleh Camat di mana tanah itu berada, apabila tanah sudah bersertifikat maka dihadiri dua orang saksi yang tidak harus lurah dan perangkatnya, kemudian kalau tanah belum bersertifikat saksi harus lurah dan perangkat desanya, adanya tanda bukti pembayaran PBB, pernah dibayar model A atau belum, setelah dicek benar maka Camat dapat membuatkan akte autentik jual beli tersebut, atas nama pembeli. Peralihan hak atas tanah yang dikarenakan jual beli khususnya di Kecamatan Dempo Selatan, Dempo Utara, dan Kecamatan Dempo Tengah.

2. Berdasarkan hasil penelitian di 3 (tiga) Kecamatan tentang peranan Camat selaku PPAT dalam menanggulangi terjadinya jual beli yang dilakukan bukan oleh PPAT di mana dengan hipotesa penulis susun peranan Camat selaku PPAT dalam menanggulangi jual beli tanah yang dilakukan oleh pejabat yang bukan PPAT diperlukan penyuluhan Catur tertib hukum pertanahan yang dilakukan oleh Camat selaku PPAT di dalam wilayah kerjanya masing-masing, dalam

pelaksanaannya belum semuanya karena kesadaran masing-masing individu di dalam masyarakat berbeda khususnya lurah beserta anggota pemerintah desa sehingga untuk mewujudkan program Catur tertib pertanahan Camat selaku PPAT dengan disiplin yang tinggi mengadakan penyuluhan-penyuluhan di bidang Pertanahan, khususnya penyuluhan yang berkenaan dengan dengan catur tertib hukum pertanahan agar kesadaran hukum dalam masyarakat meningkat dan catur tertib hukum pertanahan dapat berhasil seperti apa yang diharapkan di Kota Pagar Alam.

DAFTAR PUSTAKA

- A.A. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Abdurahman, *Masalah Pencabutan Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah*, Bandung.
- Bayu Suryaningrat, *Wewenang, Tugas dan Kewajiban Camat*, Penerbit Yayasan Beringin Korpri Unit Departemen Dalam Negeri, 1976.
- Boedi Harsono, "*Hukum Agraria Indonesia*", Jakarta, 2000.
- , "*Hukum Agraria Indonesia*", Jakarta 1999.
- , *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, Edisi Revisi, 1999.
- Djoko Prakoso, dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985.
- Effendi Perangin, *Sari Hukum Agrarian I, Konservasi Hak Atas Tanah, landreform Pendaftaran Tanah*, Fakultas Hukum UI, Jakarta.
- J. Kartini Soejendro, "*Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik*", Kanisius 2001, hal. 72 di kutip dari Achmad Chulaemi, "*Hukum Agraria : Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*", BP Undip Semarang, 1994.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Kedua, Cetakan Ketiga, Jakarta, Balai Pustaka, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1994.
- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung, 1995.
- Madjloes, *Beberapa Petunjuk Bagi Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Departemen Hukum Institut Ilmu Pengetahuan*, Jakarta, 1977.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghali Indonesia, Jakarta 1990.
- , *Metode Penelitian dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- , *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985.

Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984.

-----, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta.

Sutrisno Hadi, *Metode Research Jilid I*, Psikologi UGM, Yogyakarta, 1993.

Peraturan Perundang-undangan

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 Pasal 20 ayat (1) dan (2).
Lembaran Negara RI Nomor 59 tahun 1997.